

## 年龄有多大 总价是多少 负担重不重 宁波 刚需购房 群体画像

贝壳研究院日前发布了一份《2021城市刚需购房报告》，对全国35个城市的刚需购房群体画了次像——其中，就包括宁波。

宁波楼市上的刚需一族，买房时年龄多大？买的是多少总价、多大面积的房子？买房压力大不大？……

对于这些问题，报告中均有数据涉及，一起来看。

（事先就该报告说明三点：35个城市，包括上海、北京、深圳、南京、杭州、厦门、广州、珠海、苏州、青岛、南宁、大连、成都、武汉、西安、合肥、天津、宁波、无锡、济南、东莞、福州、郑州、长春、长沙、佛山、南昌、昆明、沈阳、重庆、哈尔滨、太原、烟台、石家庄、贵阳；报告所谓的“刚需”，即刚性住房需求，是指受房价因素影响较小，为了实现房屋的居住功能而不得不买房的那部分置业群体，而与首次购房、再次购房等并无直接关系；该报告部分结论是基于3000份样本问卷所得，仅做参考。）

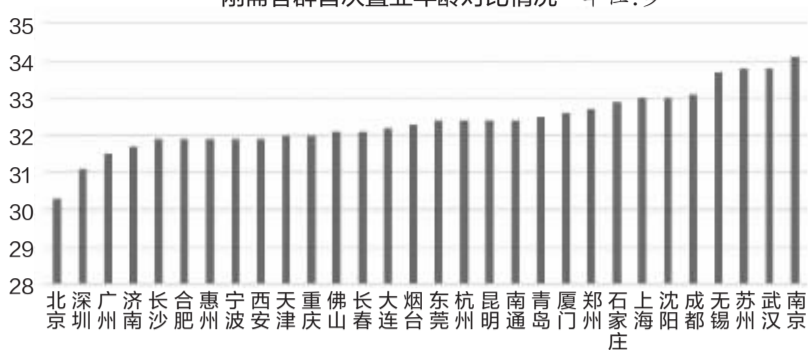


### 首次置业年龄 不到32岁

报告显示，宁波刚需客群首次置业的平均年龄是32岁不到，在调研城市中属于蛮年轻就买房的一类。

相比较而言，宁波购房群体整体的置业年龄，是超过35岁的。

购房目的方面，报告只给出了35个城市刚需群体的整体调查结果，出于购置婚房目的的，占比还不到20%。

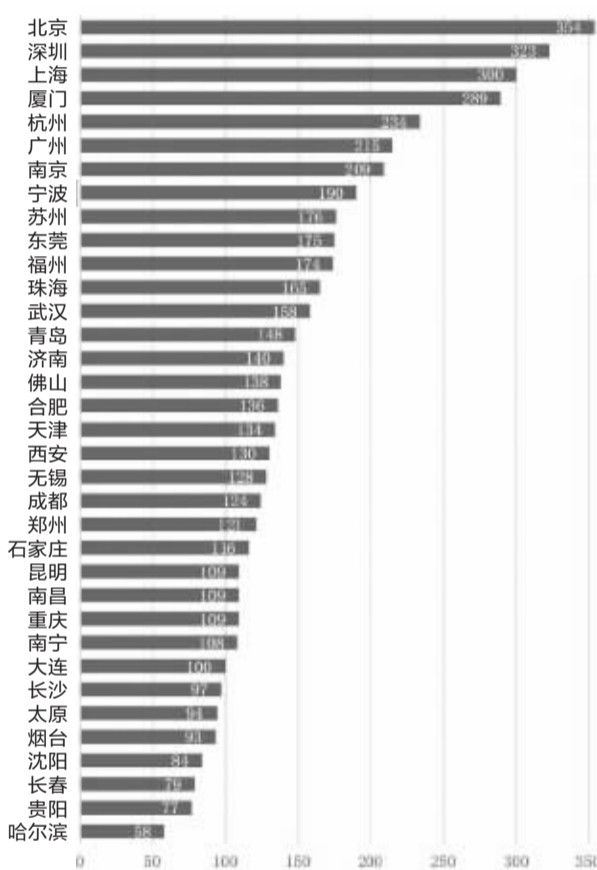


### “上车”门槛 190万元

报告显示，宁波刚需族“上车”套均总价为190万元，在35个城市中排第8位，比35个样本城市约154.1万元的套均总价高出23%多，说明宁波刚需的“上车”门槛还是蛮高的。

不过，和北上广深四个一线城市约298万元的套均总价比，还是低很多。

35城市“上车”套均总价分布情况 (万元/每套)

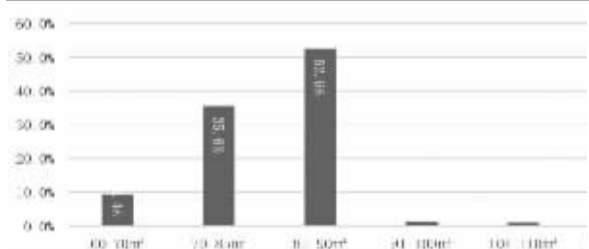


同时，报告显示，宁波刚需族置业套均面积为80.35平方米，比35个样本城市的平均81.2平方米要小一点，但比起一线城市来要幸福很多。

按报告分类，宁波的刚需族置业，属于在“高门槛-大面积”象限内。

按套均面积80平方米出头、套均总价约190万元计，单价就是23650元/平方米左右。

购买/计划购买的房屋面积分别情况



要在城区新盘里面选的话，这样一个单价，只有买到高桥、慈城、姜山、骆驼、蛟川、小港、方桥这些地方吧。

值得关注的是，记者梳理宁波市房产交易信息服务网数据后发现——宁波市六区在2021年结束线上认购的212批次新盘中，房源里面包含有90平方米以下面积的，只有33批次，占比仅15.6%。如果单看市五区（不含奉化），更只有21个，占比12.4%，并且这21批次新盘中90平方米以下的房源套数也只占很少的比例。

而据报告显示，97.6%的刚需家庭选择的居住面积区间在90平方米以下。其中，52.6%的受访样本居住面积区间为85平方米-90平方米，35.6%的受访样本居住面积区间为70平方米-85平方米。

两相对比，或许刚需族对小面积房源需求旺盛与新房市场上小面积房源偏少的这对矛盾，值得相关部门特别关注。

### 居住负担 不轻……

报告以智联招聘发布的平均薪酬（而非人均可支配收入）为参照，依据“房价收入比=房屋总价/（平均薪酬×人口比）”的公式，计算出刚需家庭的房价收入比情况，并对结果进行归一化处理，最终定义为居住负担指数。

宁波的居住负担指数，在35个城市中排到第6位，仅次于北京、厦门、上海、深圳和杭州，高于广州。

某种程度上可以说，目前宁波的房价水平相较宁波刚需族的收入水平来说，还是让人觉得有蛮大压力的。

值得关注的是，宁波接下来将会推出各类保障性住房，包括共有产权房、保障性租赁住房等。

在前不久结束的第三批集中供地中，就有位于甬榭湾北侧的宁波第一宗共有产权房用地顺利成交，同时还有6宗租赁住房用地拍出。宁波在“十四五”期间计划筹建多达21.3万套的保障性租赁住房，其租金标准、租期等也在前两天出台了政策予以了明确。

在这些保障性住房形成供应后，刚需族有望在购买新房和二手房之外，选择压力更轻的居住方式。

另外，报告还给出了35个城市刚需群体的按揭比例、首付资金来源等数据。

其中，购房需要按揭的刚需人群，占比超过75%：

但不靠父母，首付、月供都由自己搞定的刚需群体比例，高达65%——这可能有点出乎大家意料。

报告里有这么一句话：“一座城市具备什么样的气质，传达出什么样的信息，就吸引着什么样的人聚集此地，同时也让外来者感受到这座城市不一样的脉动。”

希望宁波的城市建设、居住区建设，能吸引越来越多的人来安居乐业！

2022，宁波继续加油！

购房支付/预计购房的支付方式对比



购房资金来源占比情况

