Mob研究院

— 买房是一时的房奴，租房是一辈子的房奴！

2020『京沪深』房奴图鉴

©2020 MobTech袤博. All rights reserved.

研究人群界定

北京、上海、深圳房价居高不下，生活成本持续上升，无论是购房者还是租房者都面临巨大的生活压力，妥妥的“房奴”一族。本报告重点研究京沪深三地租房族和购房族，旨在分析他们的人群特征和生活现状

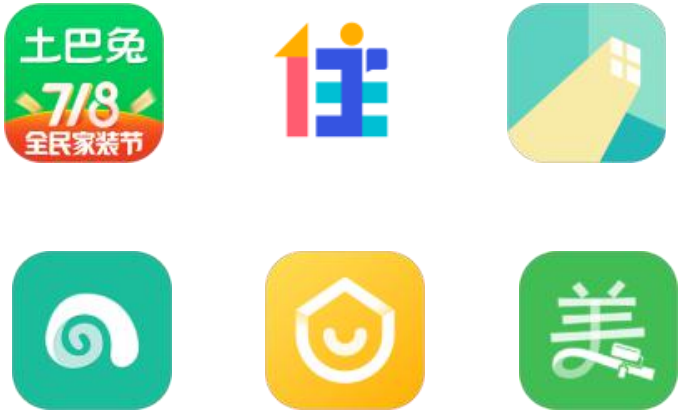
租房一族

统计周期内，使用过租房类App且常驻地为北京、上海、深圳这三个城市的用户群体。



购房一族

统计周期内，使用过装修类App且常驻地为北京、上海、深圳这三个城市的用户群体。



目录

CONTENTS

01 『京沪深』房地产市场现状篇

02 『京沪深』租房族&购房族画像篇

03 『京沪深』租房族&购房族生活篇

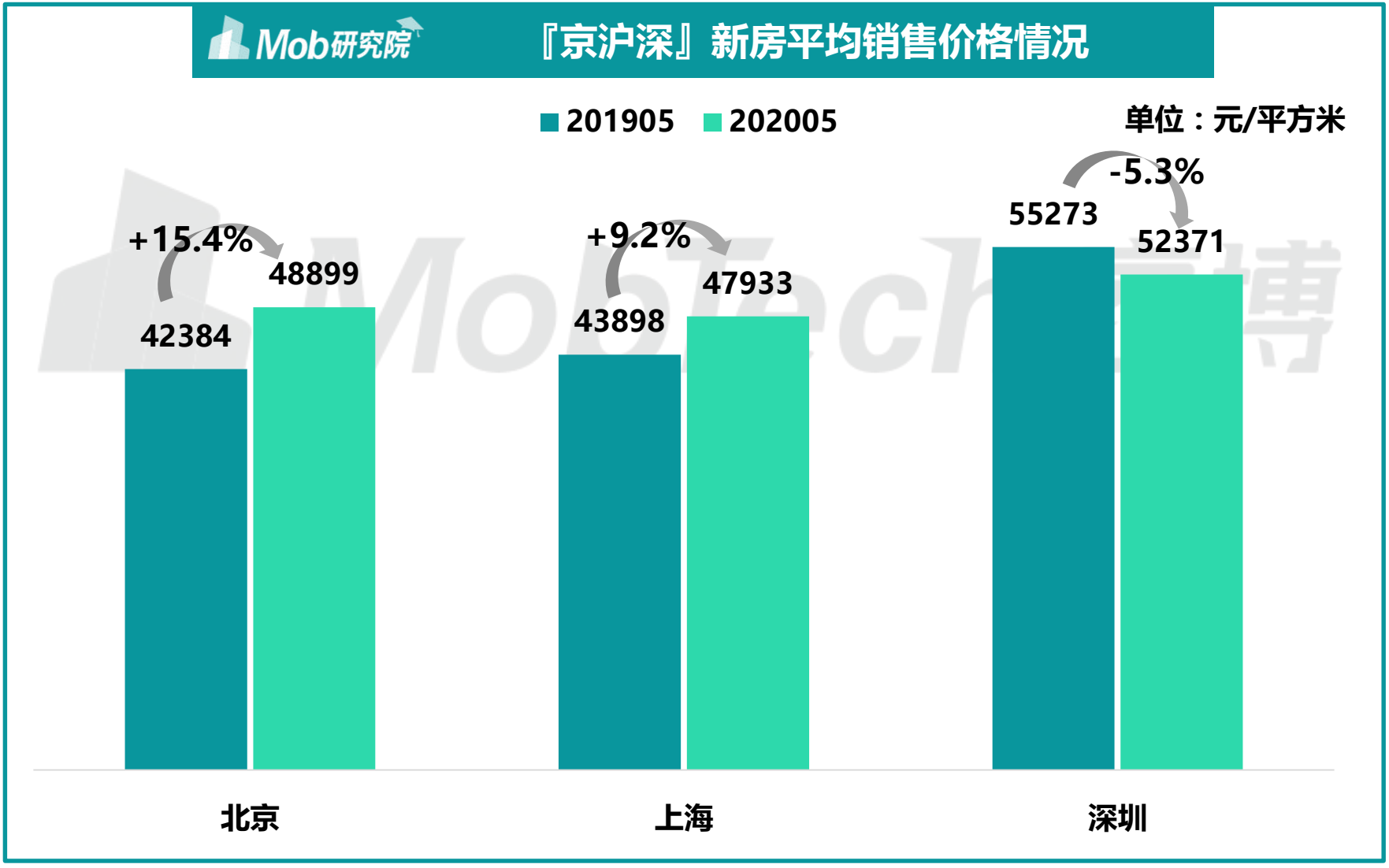
04 线上租房&购房行为洞察

01

房地产市场现状篇

京沪深房价居高不下，一房难求

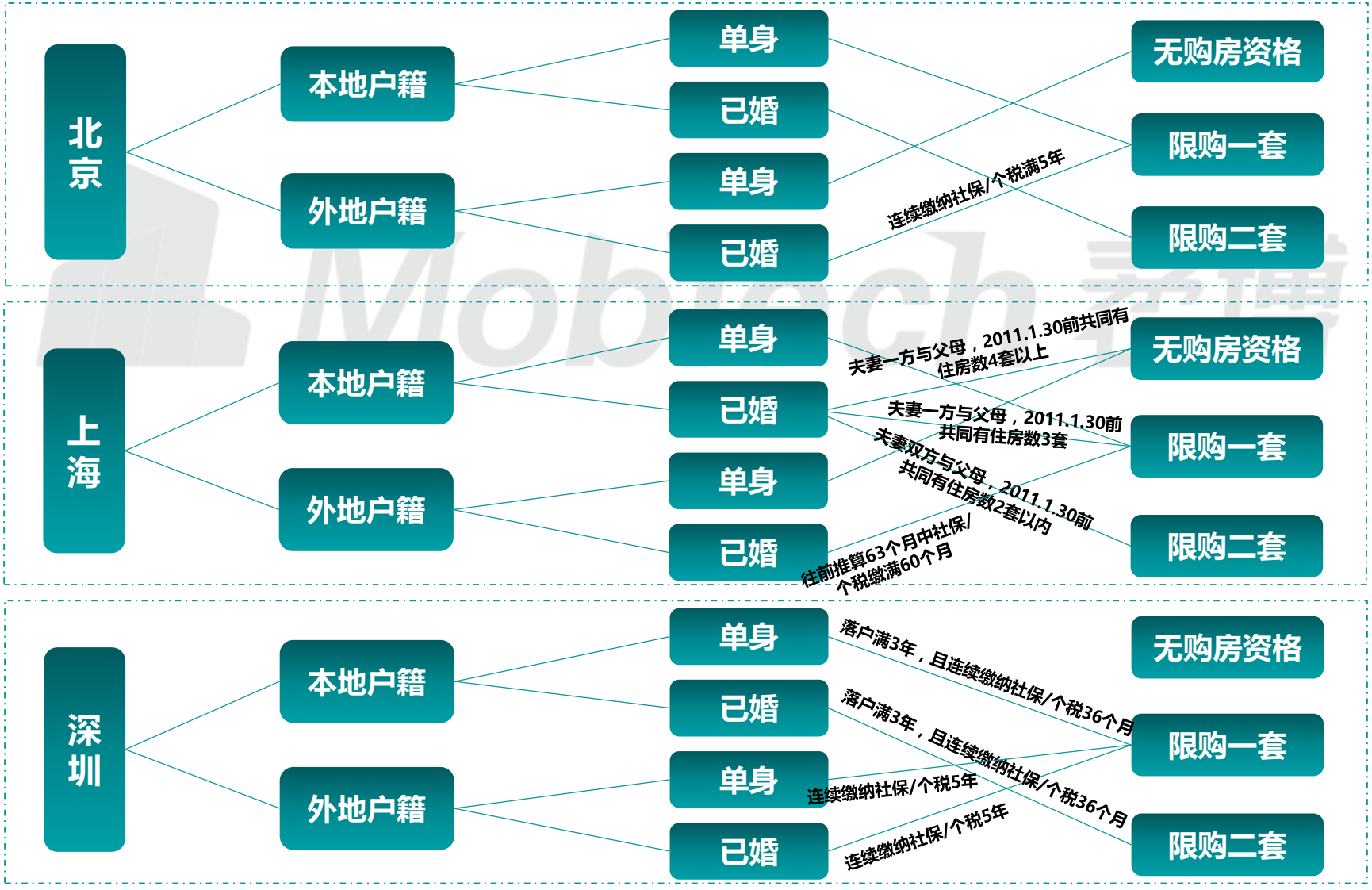
根据58安居客房产研究院数据，2020年5月京沪深三地新房均价分别为4.9万/㎡、4.8万/㎡、5.2万/㎡。其中北京、上海两地房价较去年同期均有所上涨，深圳略微回调。三地房价望尘莫及，一房难求



Source：58安居客房产研究院

购房资格限制重重，有钱也难买房

为了遏制“炒房”现象，管控房价上涨力度，京沪深三地相继出台房地产限购政策，从户口、社保年限、首付比例等多方面去限制购房者。沪漂、北漂们有钱也难买房，生活举步维艰



Source：Mob研究院研究整理

租房人口规模庞大，租购并举

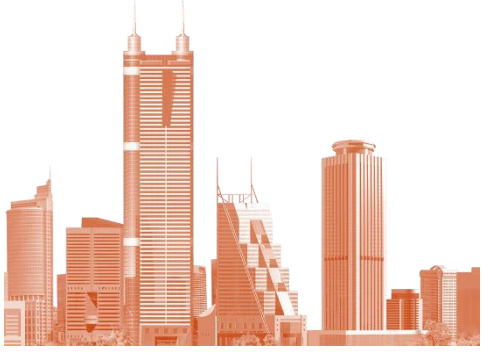
受户籍、支付能力、限购政策等因素的影响，京沪深租赁需求高。2019年，三地预估租房人口规模分别高达711万、826万以及793万。同时，国家政策也从鼓励“重售轻租”向倡导“租购并举”转变

2019年『京沪深』租房人口规模预估

北京	上海	深圳
711万	826万	793万
33%租房人口比例	34%租房人口比例	59%租房人口比例







Source：Mob研究院根据自有模型估算；租房人口规模=租房人口比例*常驻人口规模

02

租房族&购房族画像篇

京沪深男房奴占比近七成

京沪深三地，无论是租房族还是购房族，男性占比都远远超过女性。在“男买房，女买车”的传统观念下，女性受到的买房压力远小于男性。男性为生活而买房，女性为自我安全感而买房

Mob研究院『京沪深』租房族性别分布



男性

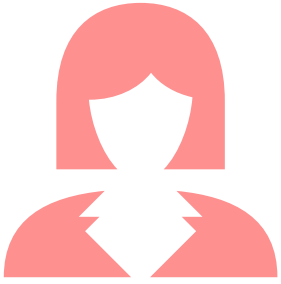
67.6%

TGI=119

女性

32.4%

TGI=75



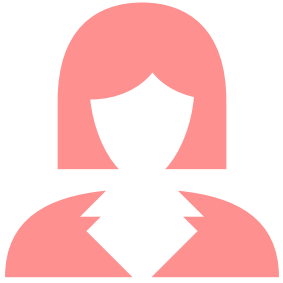
Mob研究院『京沪深』购房族性别分布

男性

61.1%

TGI=107





女性

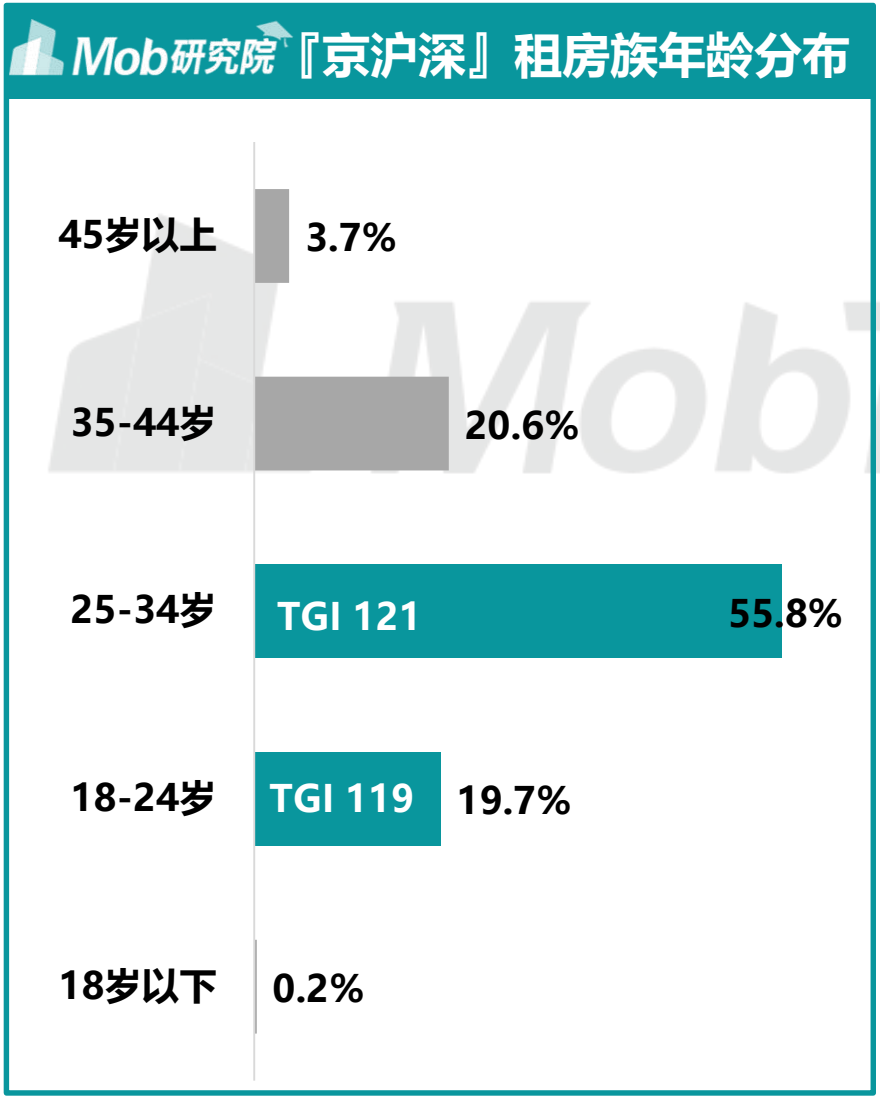
38.9%

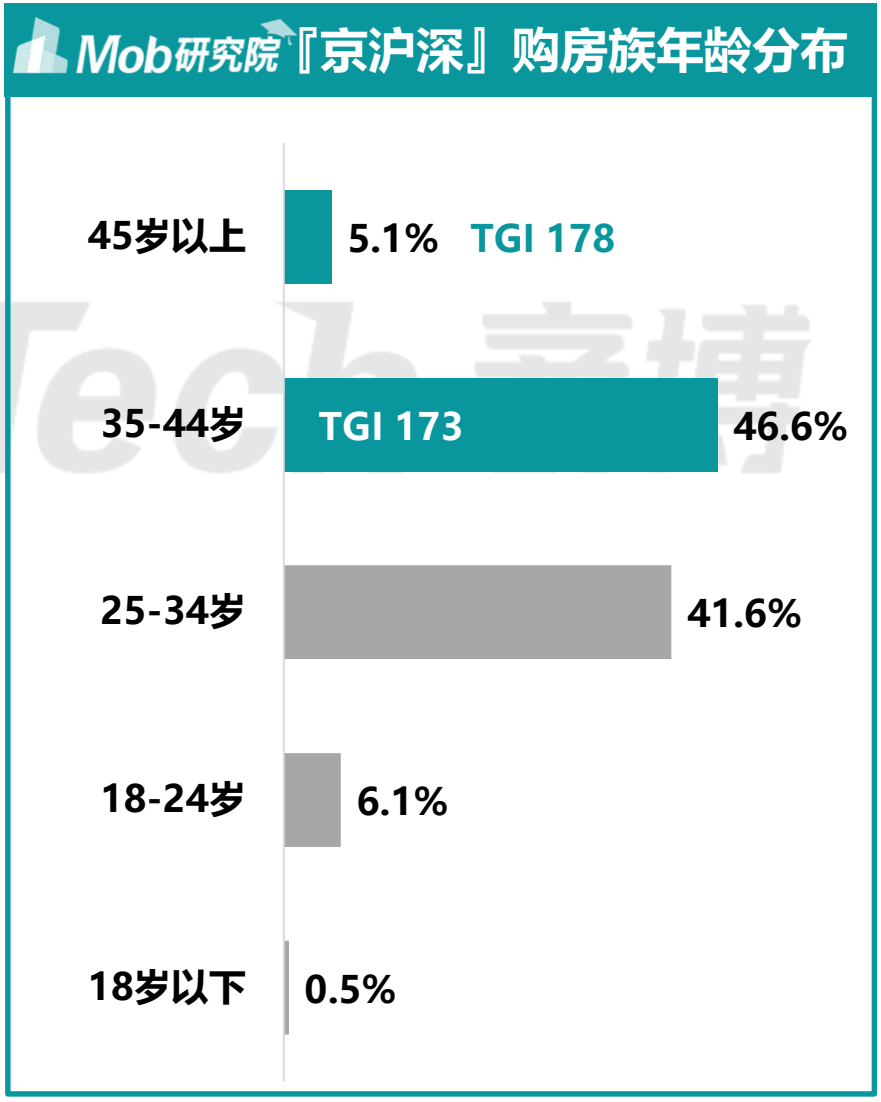
TGI=90

Source：MobTech，2020.7

35岁为分水岭，85后租房，85前购房

京沪深租房者年龄集中在18-34岁，购房者年龄集中在35岁以上，35岁为分水岭。35岁之前，职业仍处于上升期，积蓄不足；而35岁之后职场发展定型，工资收入可观，更有充裕的资金买房



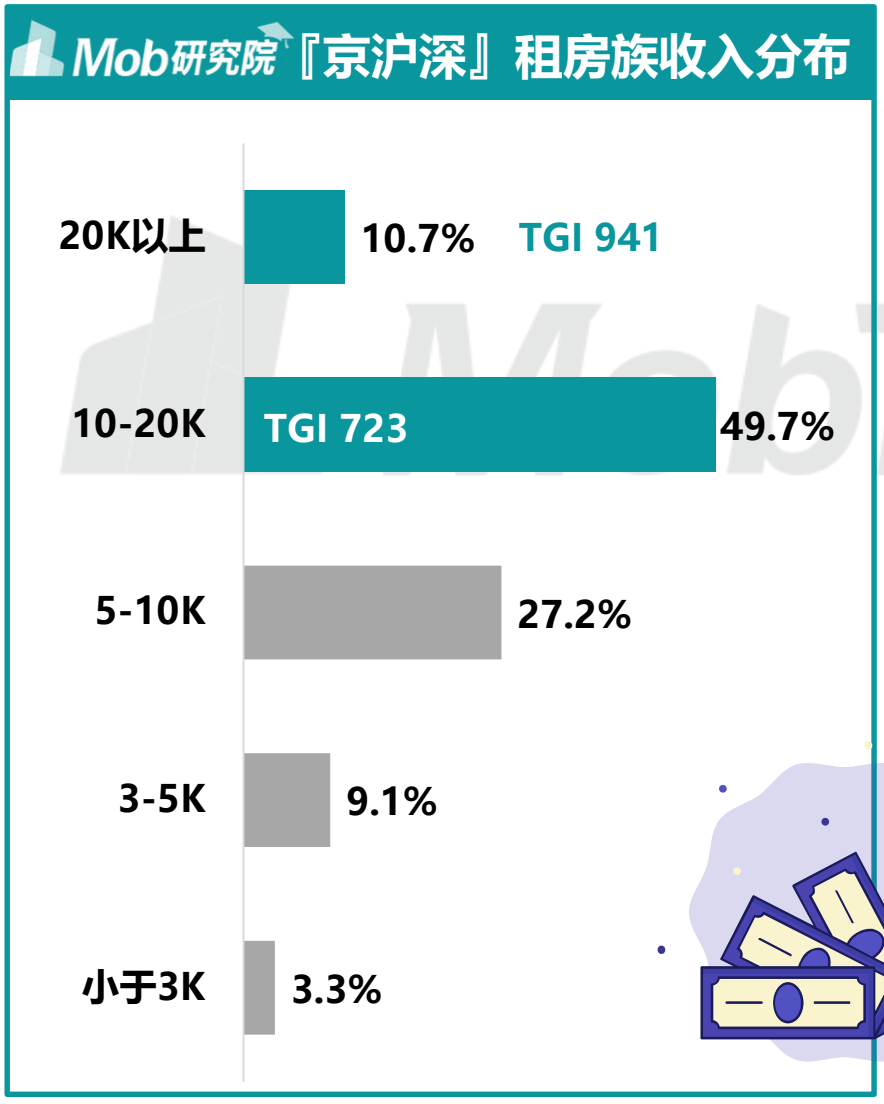


Source：MobTech，2020.7

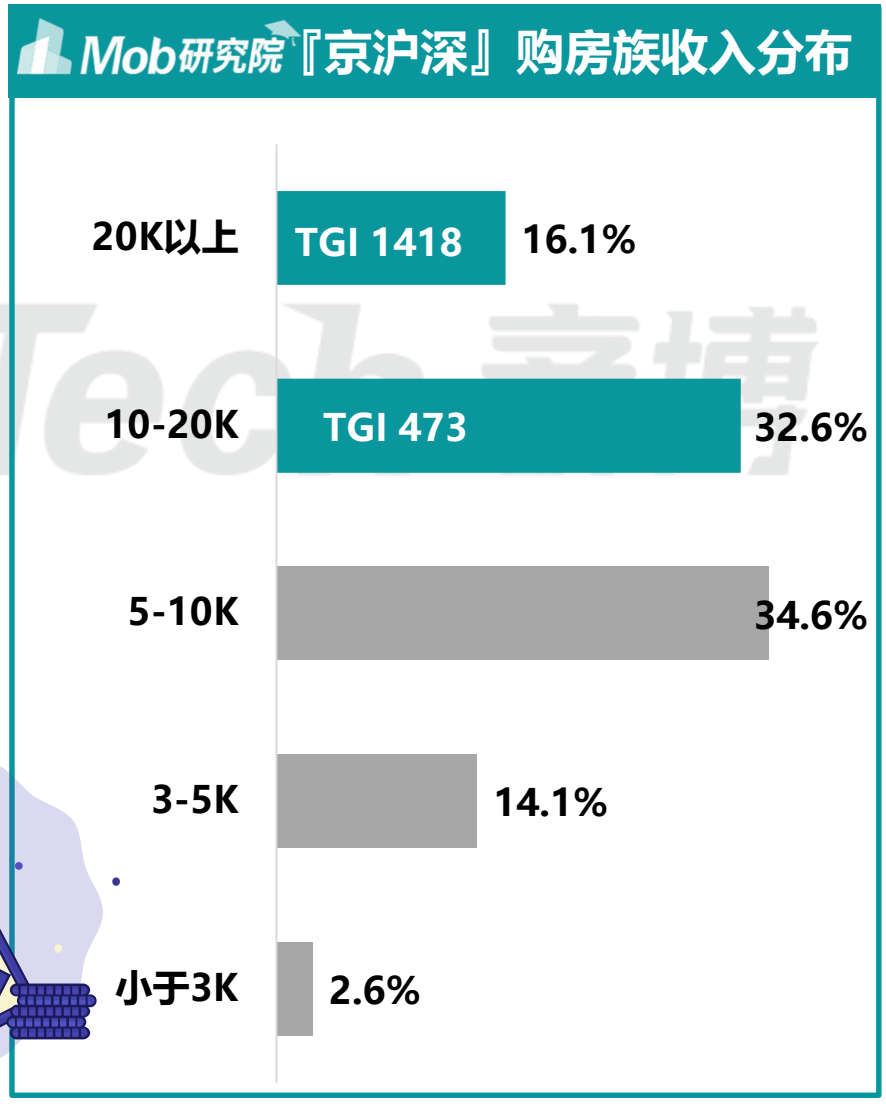
收入可观，月薪普遍过万

一线城市收入普遍较高，租房族和购房族也符合这个规律。收入10K以上的租房族和购房族占比分别为60.4%、48.7%。即使如此可观的收入，他们在天价房价前也是苦不堪言

Mob研究院『京沪深』租房族收入分布



Mob研究院『京沪深』购房族收入分布

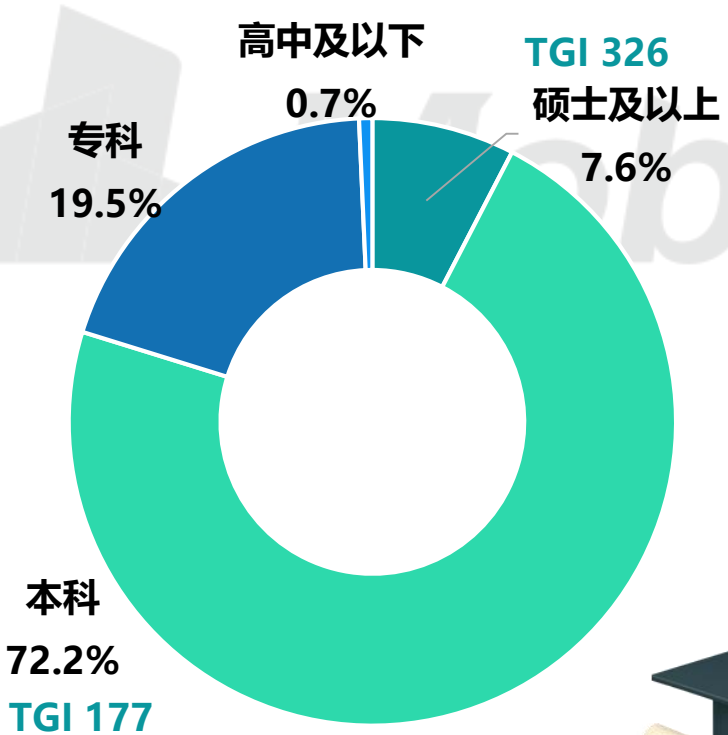


Source：MobTech，2020.7

高学历人群，学历普遍本科及以上

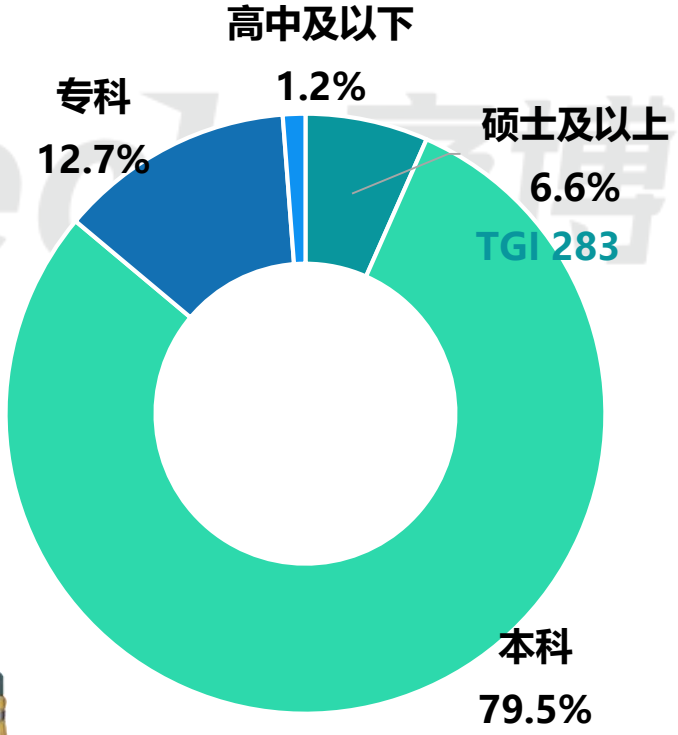
京沪深对高端人才的吸引力是毋庸置疑的，无论是租房族还是购房族学历普遍本科及以上，占比分别为79.8%、86.1%。一定程度上，收入和学历成正比，高学历的沪漂、北漂购房的机会更大

『京沪深』租房族学历分布





『京沪深』购房族学历分布



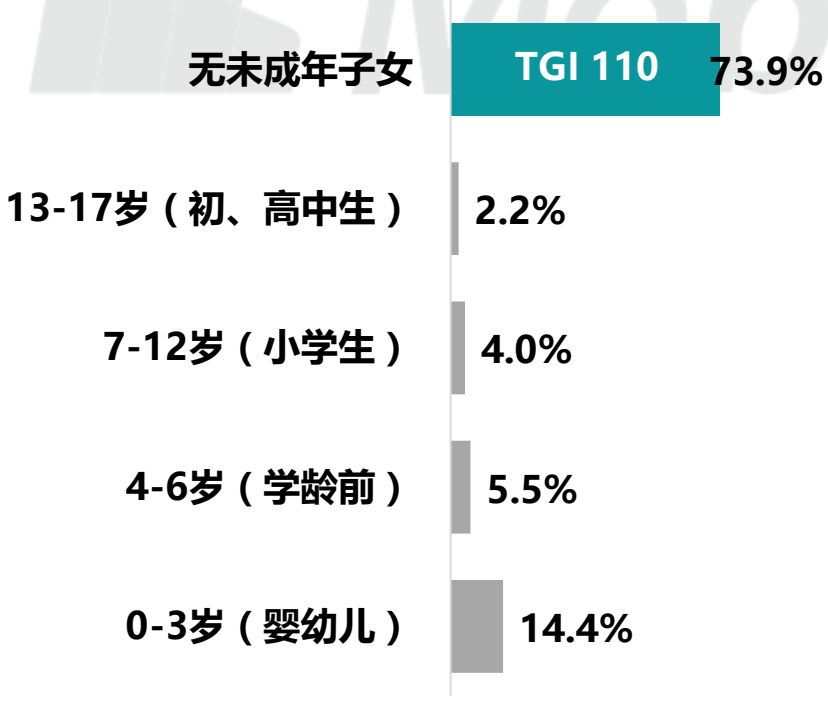
Source：MobTech，2020.7

新婚燕尔可以租房，孩子上学迫切买房

京沪深租房族已婚和未婚五五开，已婚人群中，无未成年子女父母占比较高。购房族中已婚群体占比接近90%，婴幼儿、学龄前儿童父母居多。据此推测，更多的购房族是迫于小孩上学的压力而买房

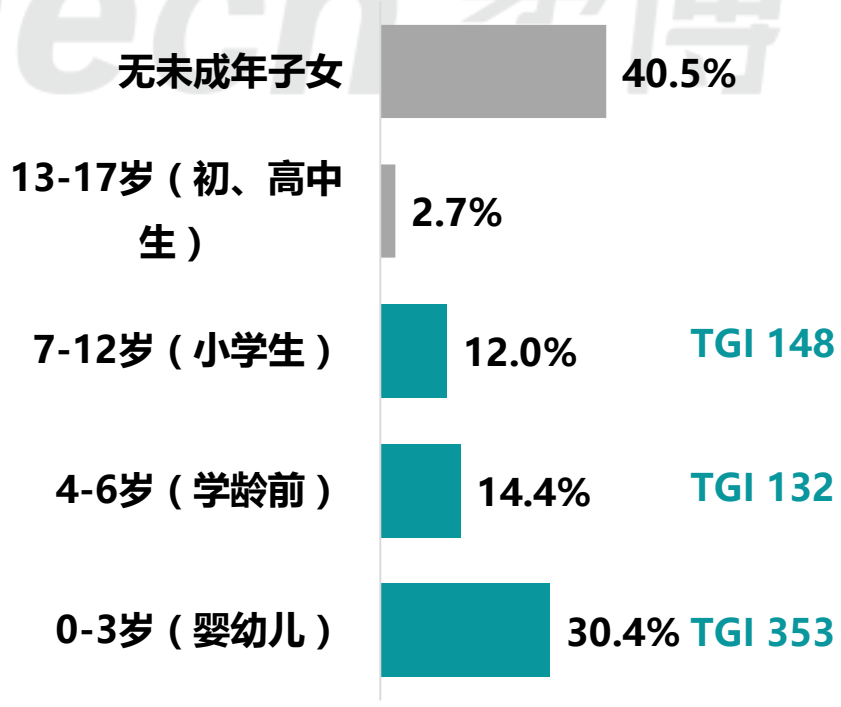
Mob研究院『京沪深』租房族家庭状况





Mob研究院『京沪深』购房族家庭状况



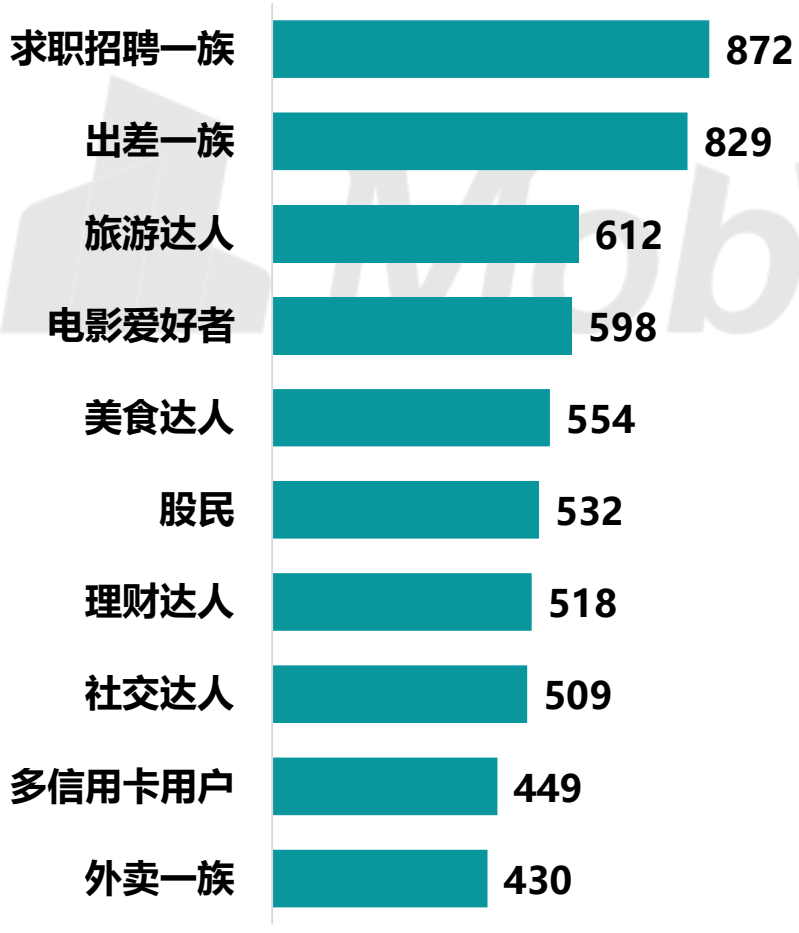


Source：MobTech，2020.7

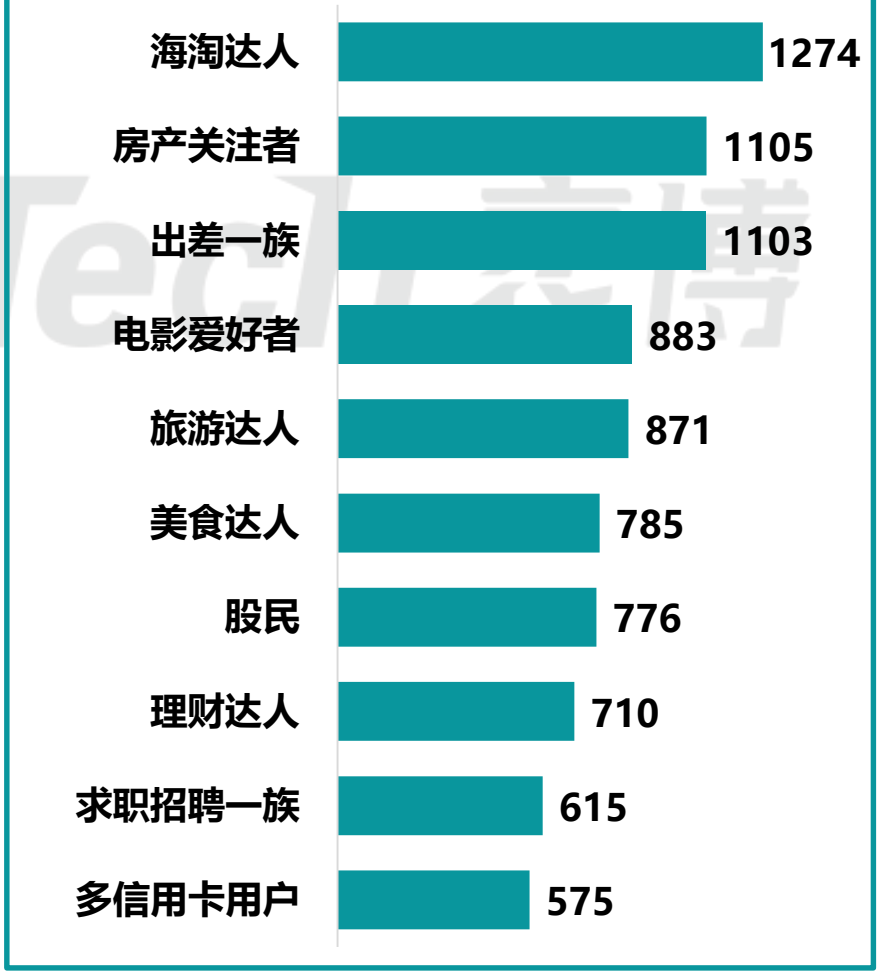
租房族谋发展，购房族重生活

从人群特征来看，**租房者中求职一族TGI值更高**，他们重视职业发展，不断通过跳槽加薪来积攒财富；**购房者海淘达人TGI值更高**，他们已在京沪深立足，更重视生活品质

Mob研究院『京沪深』租房族人群特征



Mob研究院『京沪深』购房族人群特征



Source：MobTech，2020.7

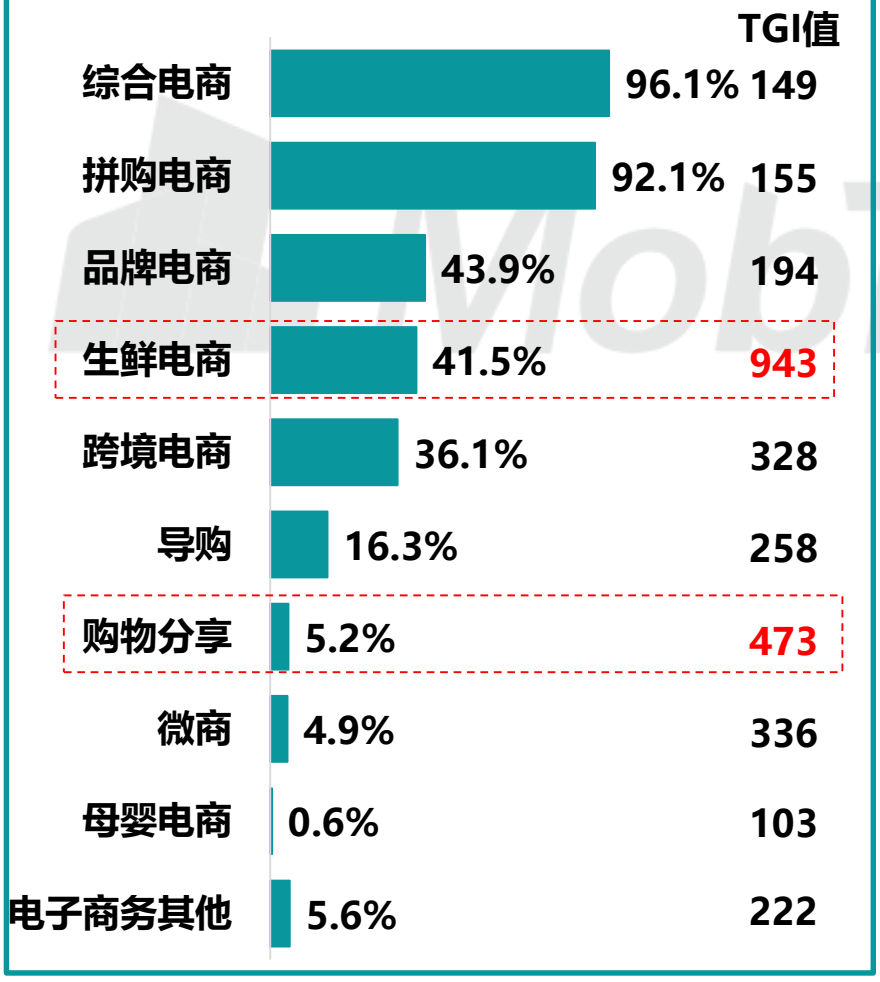
03

租房族&购房族生活篇

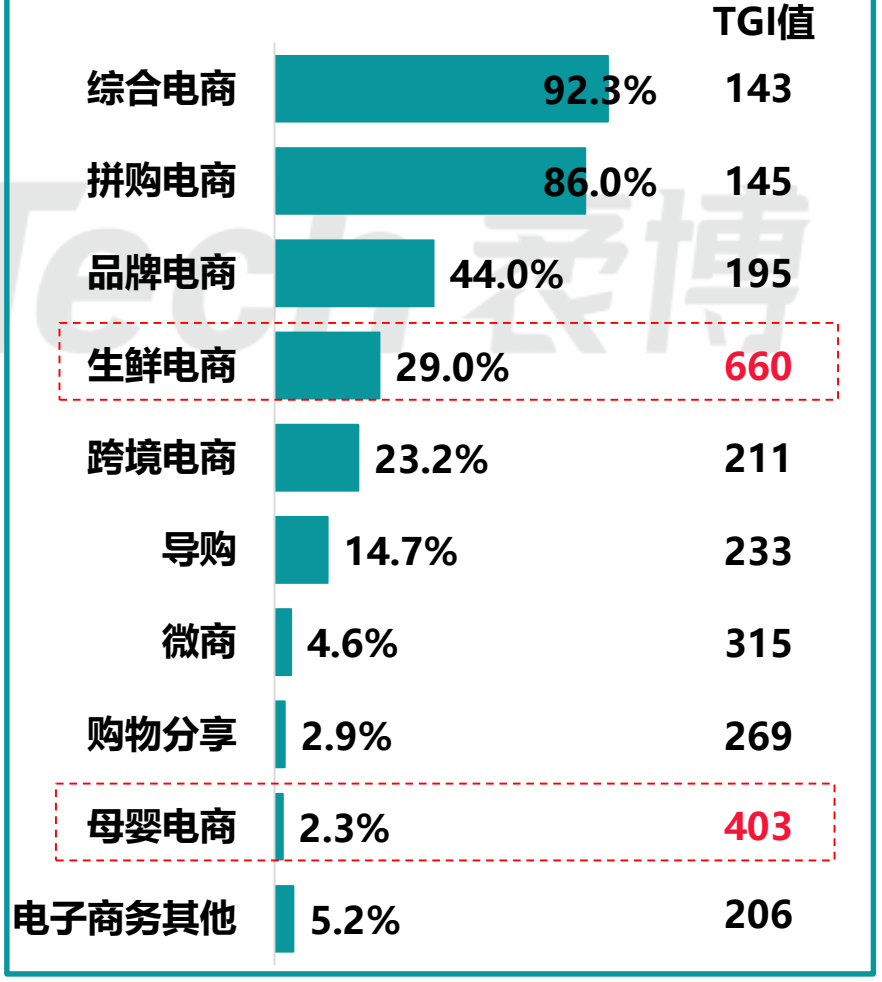
购物：电商重度依赖者，都偏爱生鲜电商（1/2）

京沪深租房族和购房族都是电商重度依赖者，各类电商的TGI值都大于100。同时两者都对生鲜电商饶有兴致，然而租房族更为精打细算，会通过购物分享类电商App来赚取佣金；购房族对母婴电商更为关注

Mob研究院『京沪深』租房族电商偏好



Mob研究院『京沪深』购房族电商偏好

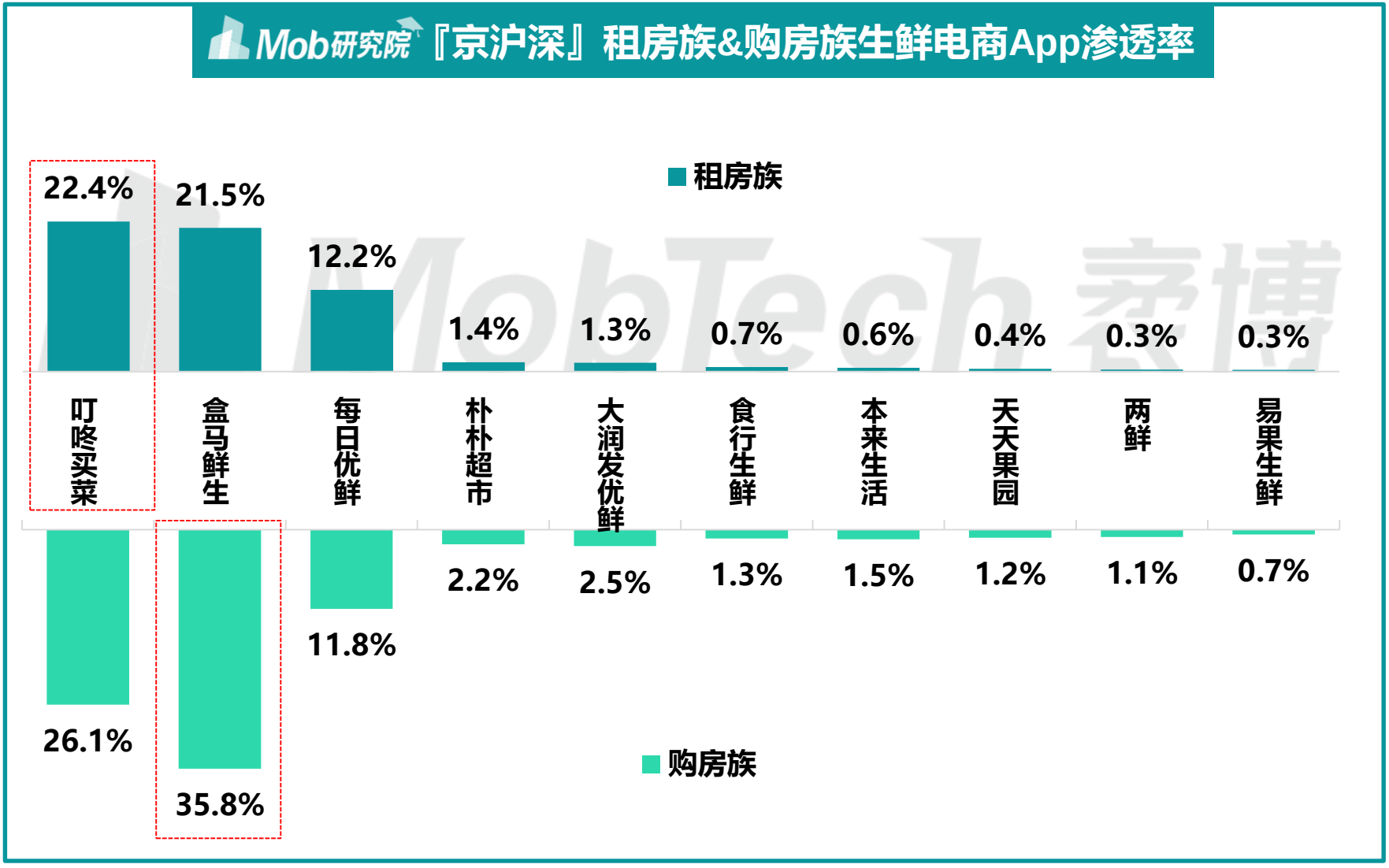


Source：MobTech，2020.7

注：TGI值=目标群体中某类媒介偏好的渗透率/全网中某类媒介偏好的渗透率*100，TGI值越高说明目标群体对某类媒介偏好的偏好度越高

租房族上叮咚买菜，购房族用盒马鲜生（2/2）

京沪深租房族的生活更接地气，22.4%的租房族会选择在叮咚买菜上下单，做一顿可口饭菜；购房族生活更有品质，35.8%的购房族会选择盒马鲜生，吃一顿海鲜大餐

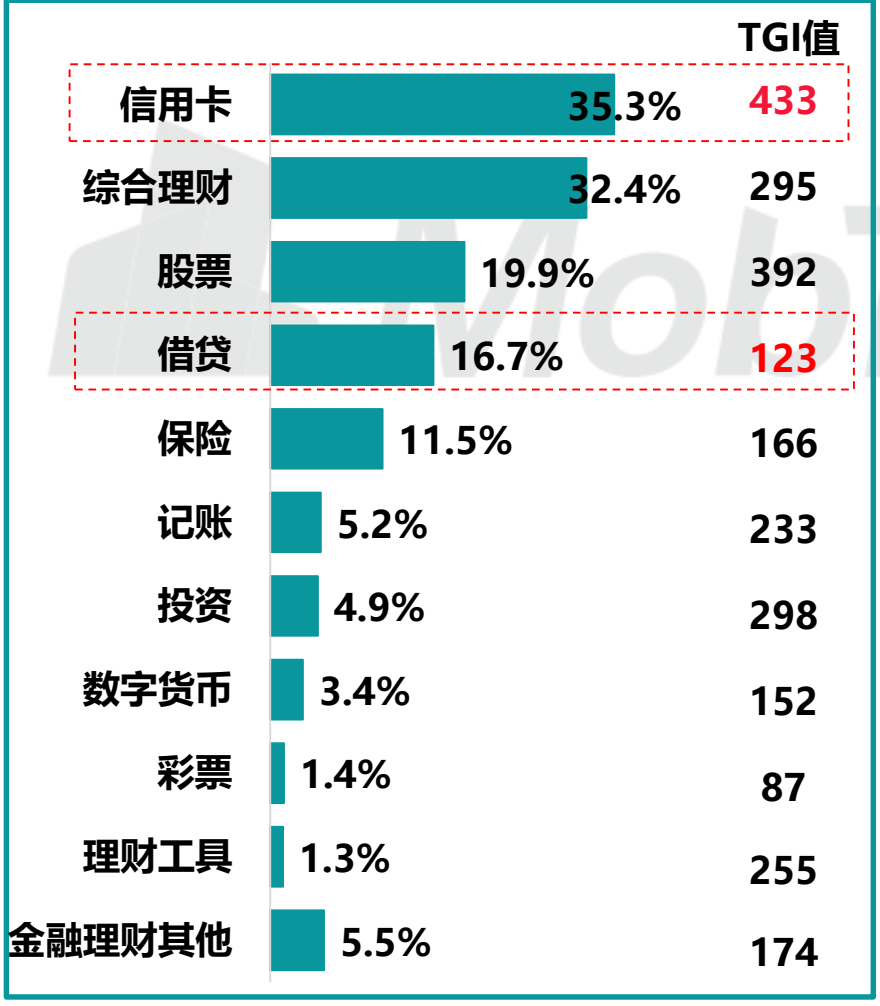


Source：MobTech，2020.7；App渗透率=租房族(购房族)中使用某个App的比例/租房族(购房族)总规模

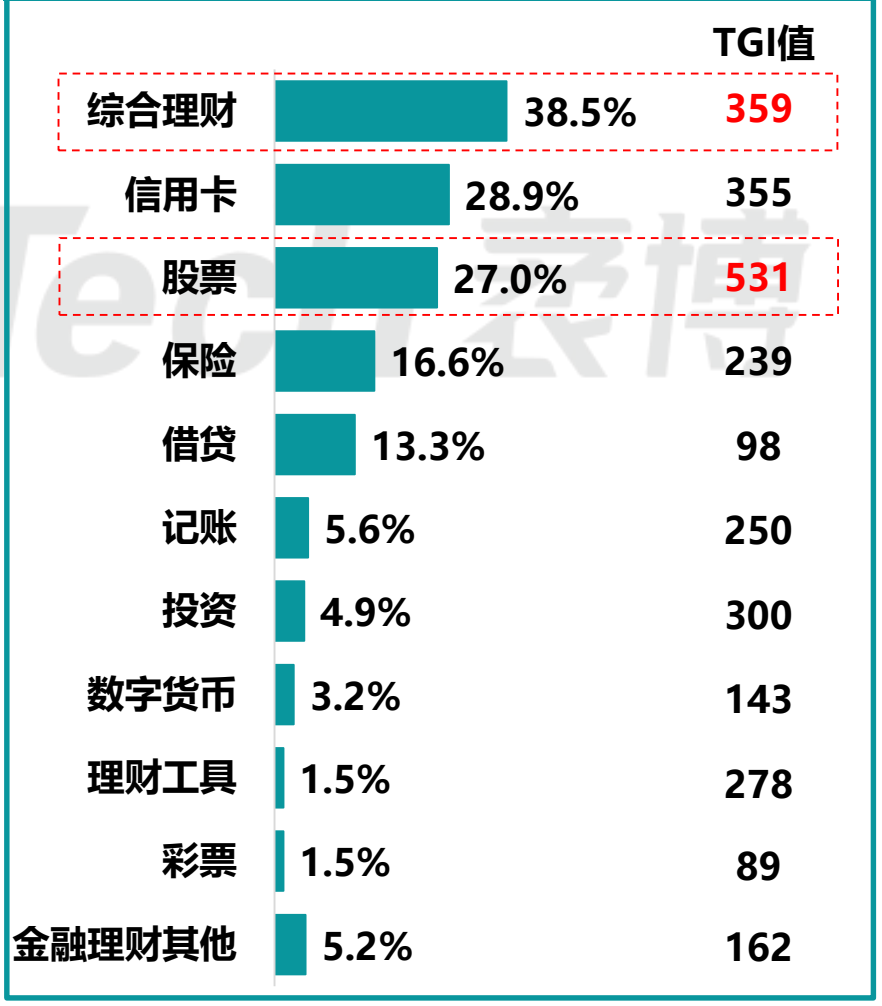
理财：租房族先花后还，购房族多多益善

京沪深租房族今朝有酒今朝醉，超前消费意识更强，约35.3%的租房族使用信用卡，16.7%使用借贷类App；购房族背负着房贷的压力，理财意识更强，接近40%购房族安装综合理财类App

Mob研究院『京沪深』租房族理财偏好



Mob研究院『京沪深』购房族理财偏好

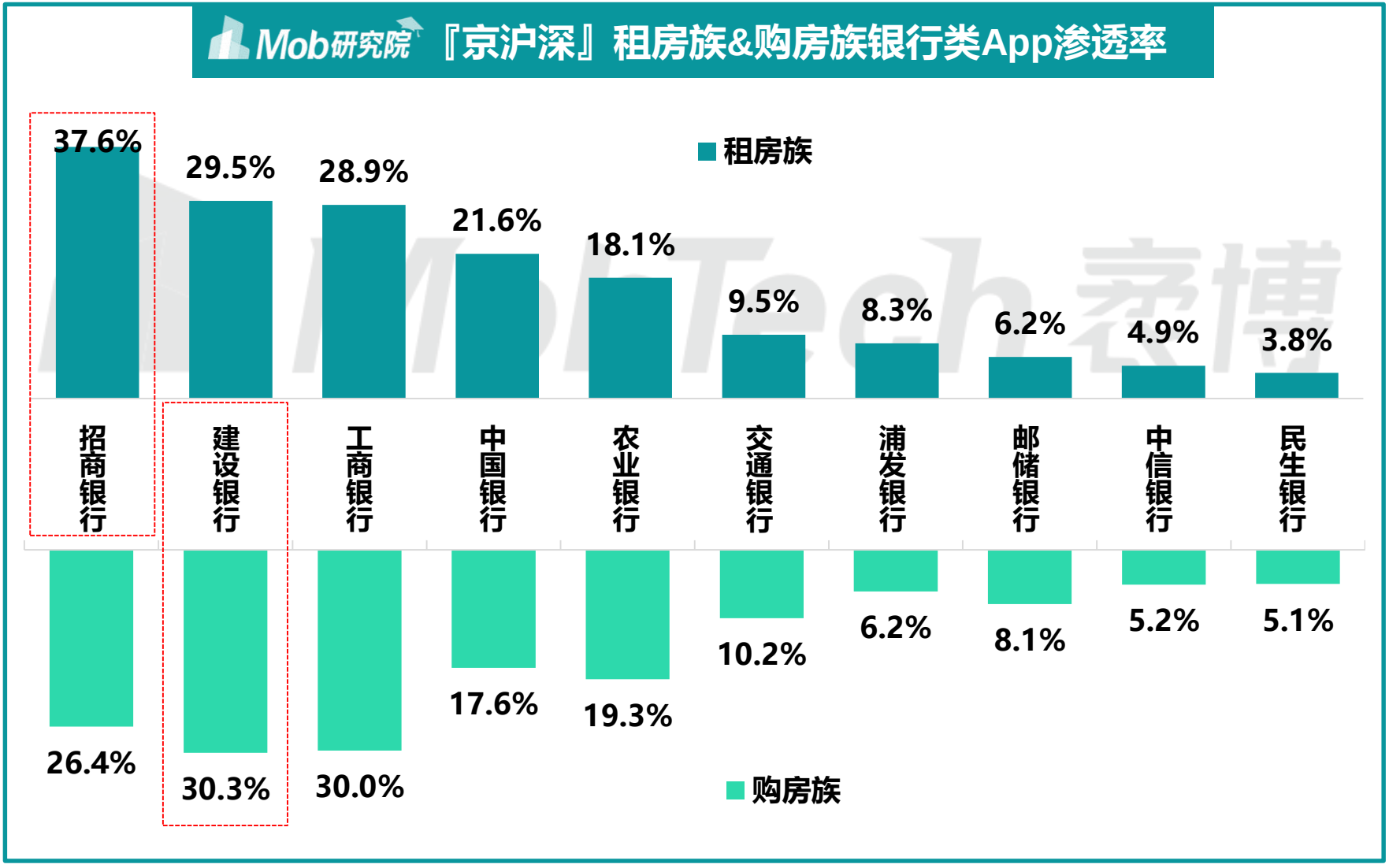


Source：MobTech，2020.7

注：TGI值=目标群体中某类媒介偏好的渗透率/全网中某类媒介偏好的渗透率*100，TGI值越高说明目标群体对某类媒介偏好的偏好度越高

存款：租房族青睐招行，购房族钟情建行

在银行的选择上，可能与招商银行信用卡权益多有关，京沪深的租房族们更青睐招商银行，安装比例接近40%；而购房族们则更愿意将钱存入建设银行和工商银行

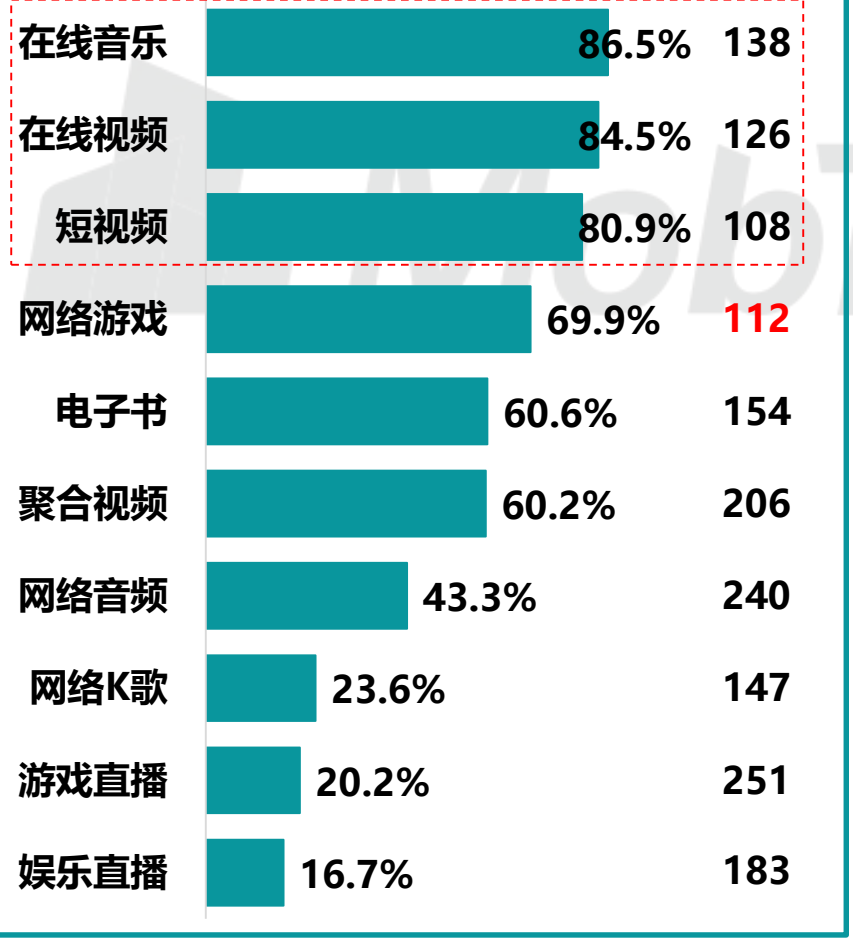


Source：MobTech，2020.7；App渗透率=租房族(购房族)中使用某个App的比例/租房族(购房族)总规模

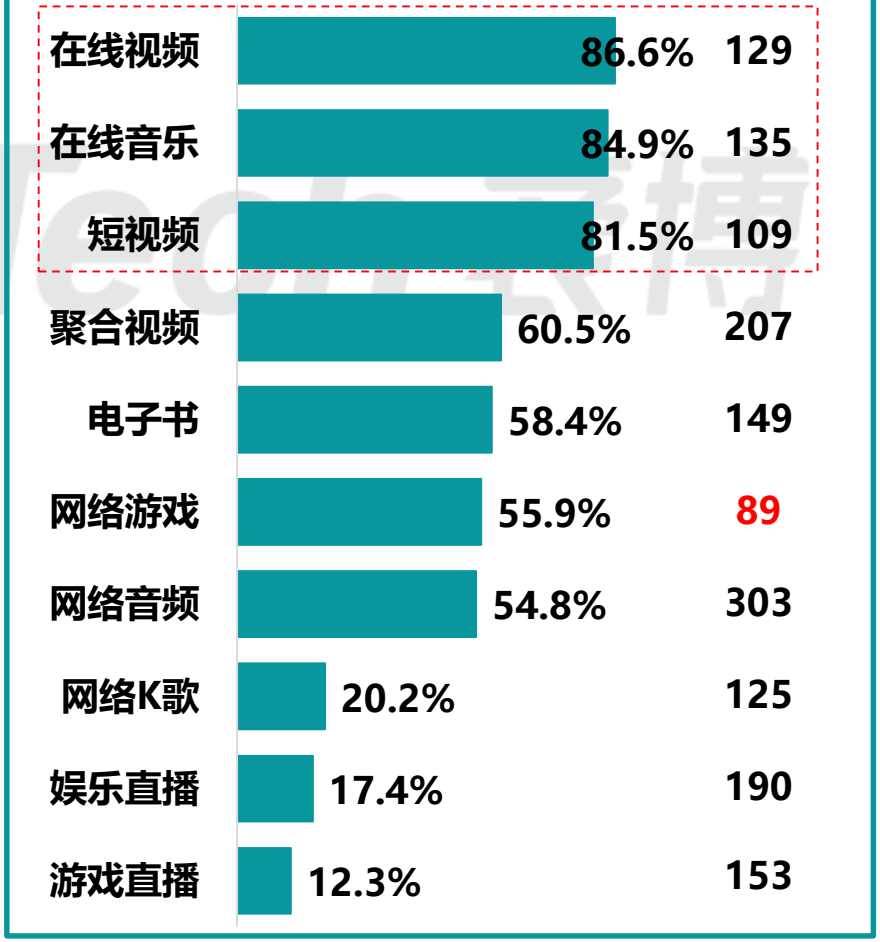
休闲：听音乐、看剧、刷短视频制霸

京沪深的租房族和购房族们习惯通过听音乐、看剧、刷短视频来打发休闲时光，相关App安装比例均突破80%；其次，在游戏上面，年轻的租房族们表现得更为重度，游戏用户比例更高

Mob研究院『京沪深』租房族娱乐偏好



Mob研究院『京沪深』购房族娱乐偏好

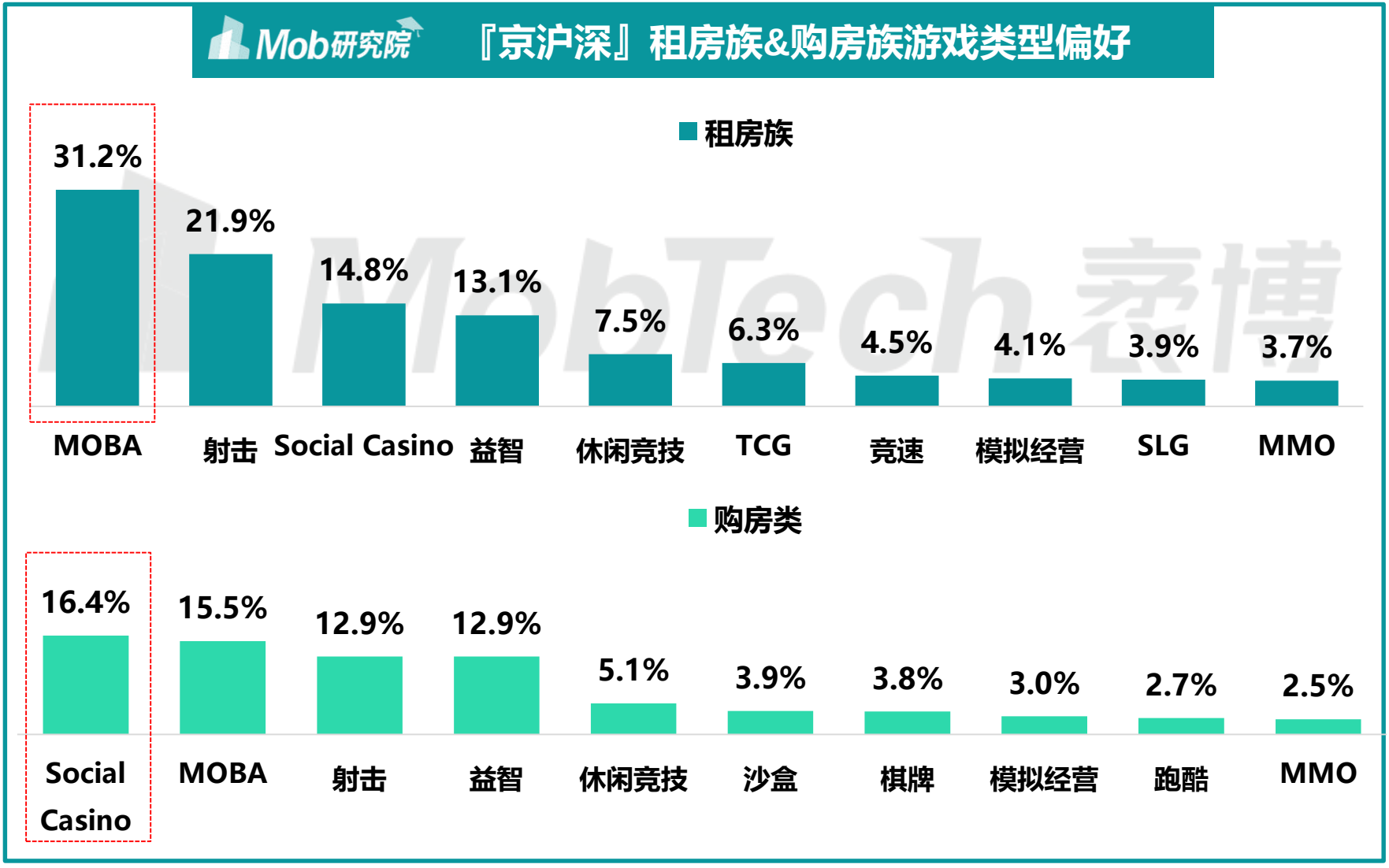


Source：MobTech，2020.7

注：TGI值=目标群体中某类媒介偏好的渗透率/全网中某类媒介偏好的渗透率*100，TGI值越高说明目标群体对某类媒介偏好的偏好度越高

游戏：租房族属意MOBA，购房族倾心Social Casino

游戏类型上，约有31.2%的京沪深租房族们，爱玩以王者荣耀为首的MOBA类游戏；不同的是，相较于MOBA类游戏，以斗地主为首的Social Casino类游戏更能赢得购房族们的芳心



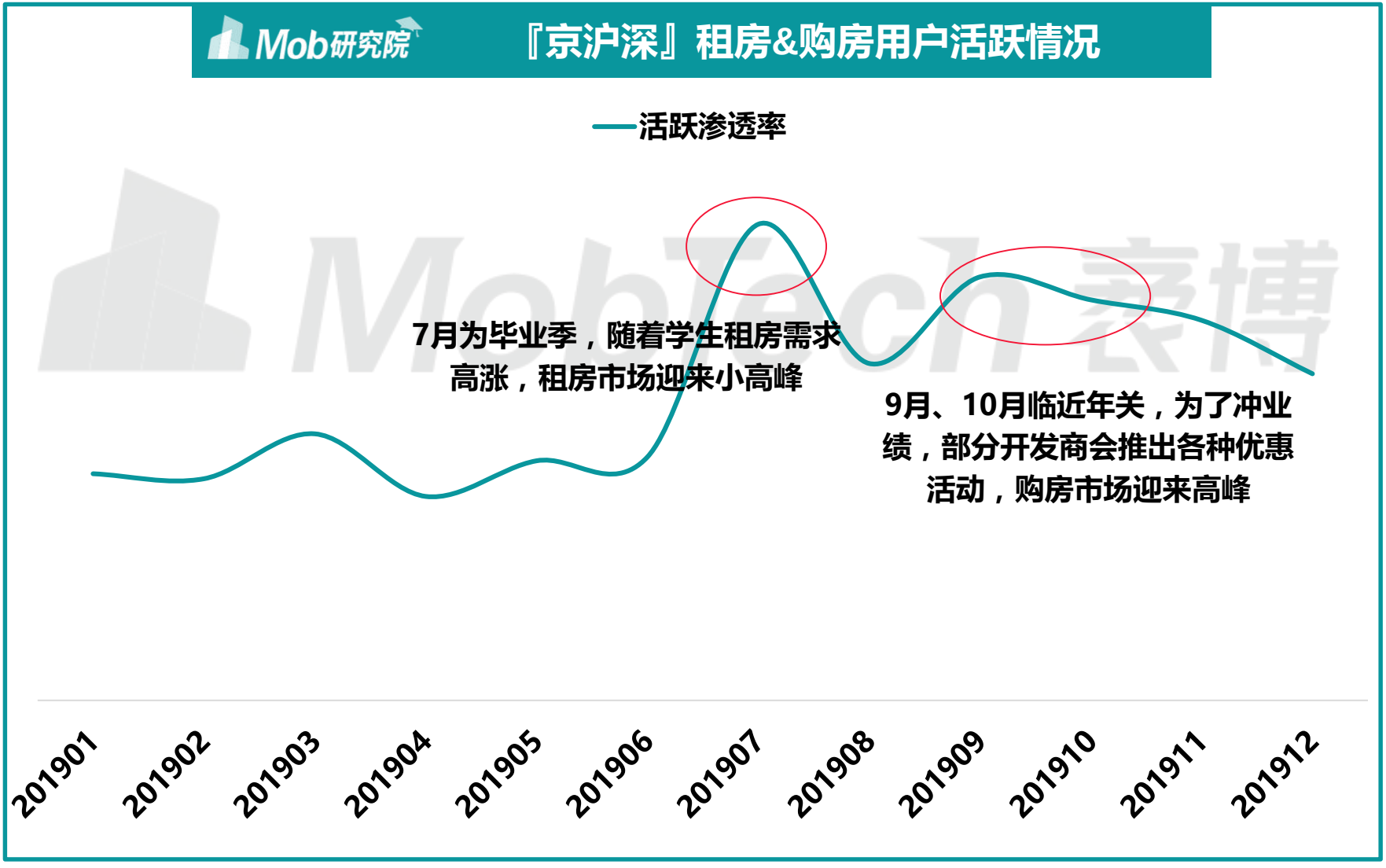
Source：MobTech，2020.7

04

线上租房&购房行为洞察

7月、9月、10月为高峰期

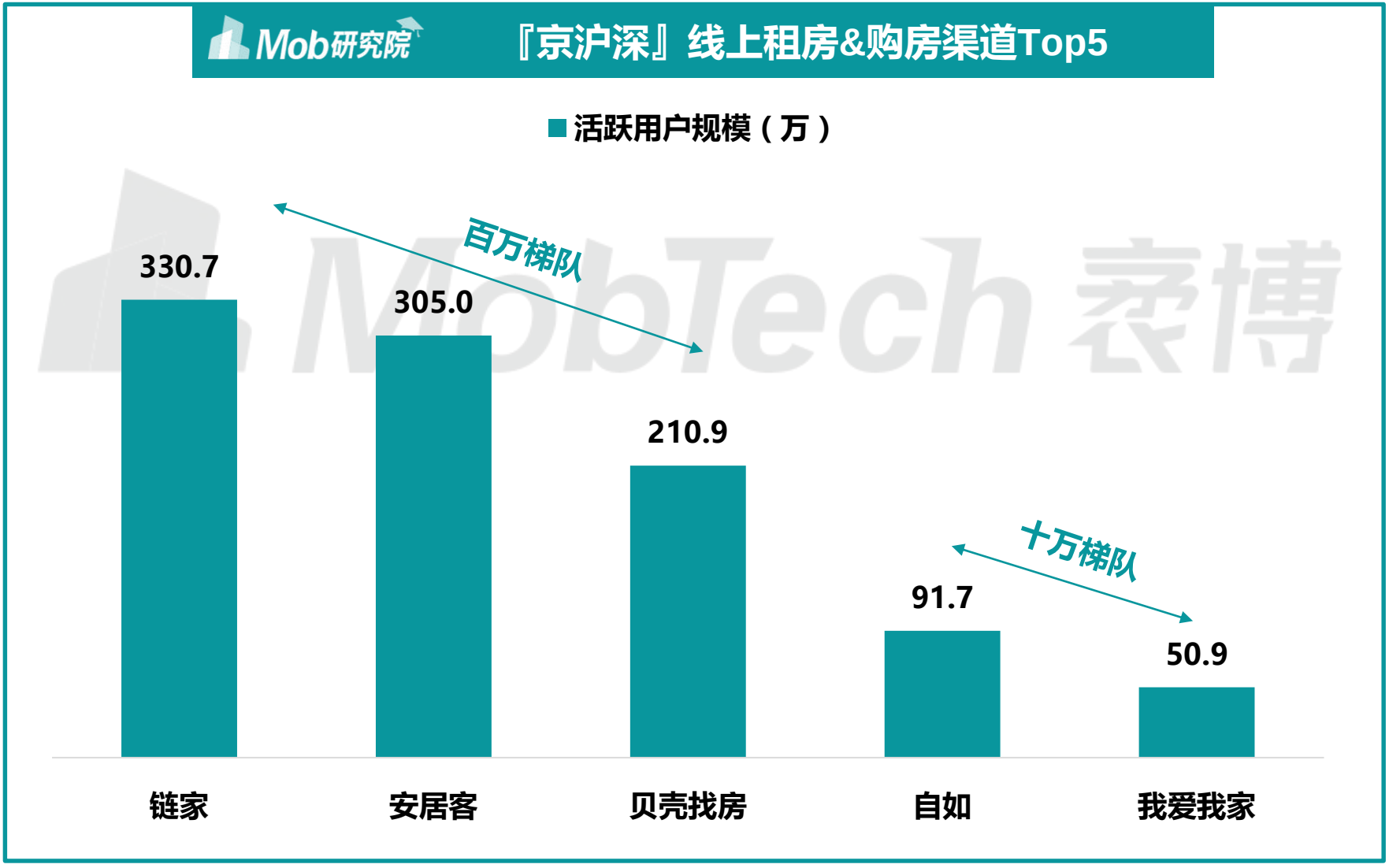
就租房&购房时间来看，7月为毕业季，学生的租房需求高涨，京沪深房产用户活跃渗透率达到峰值；紧接着9月和10月，在开发商各项优惠活动的刺激下，房产市场又迎来了新一轮的小高峰



Source：MobTech，2019.1-2019.12；活跃渗透率=京沪深房产类App活跃用户规模/全网活跃用户规模

链家、安居客“笑傲京沪深”

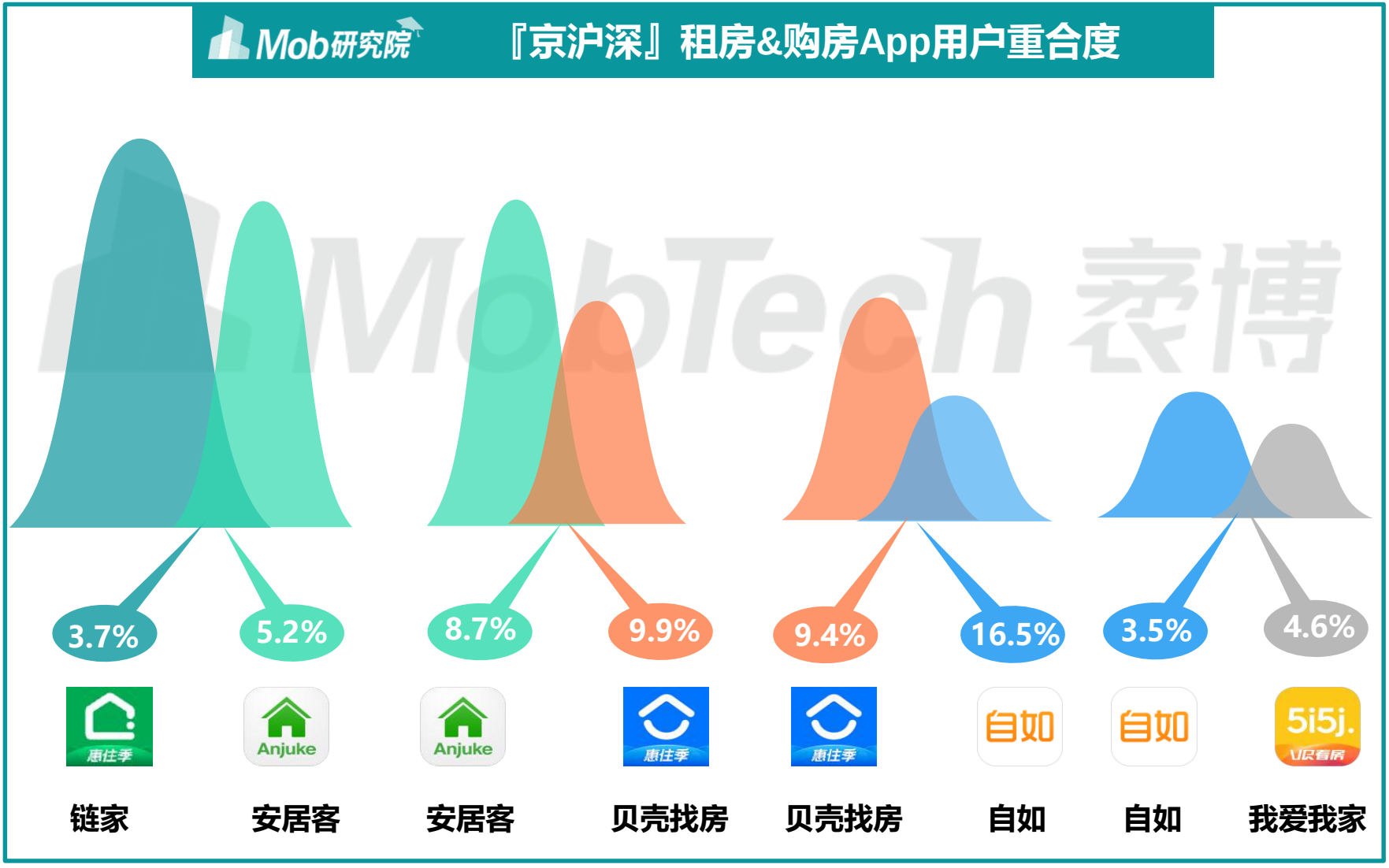
就租房和购房渠道来看，2020年7月，链家和安居客京沪深三地活跃用户规模突破300万，成为三地房奴们的首选，贝壳找房紧随其后，自如和我爱我家位居第二梯队



Source：MobTech，2020.7

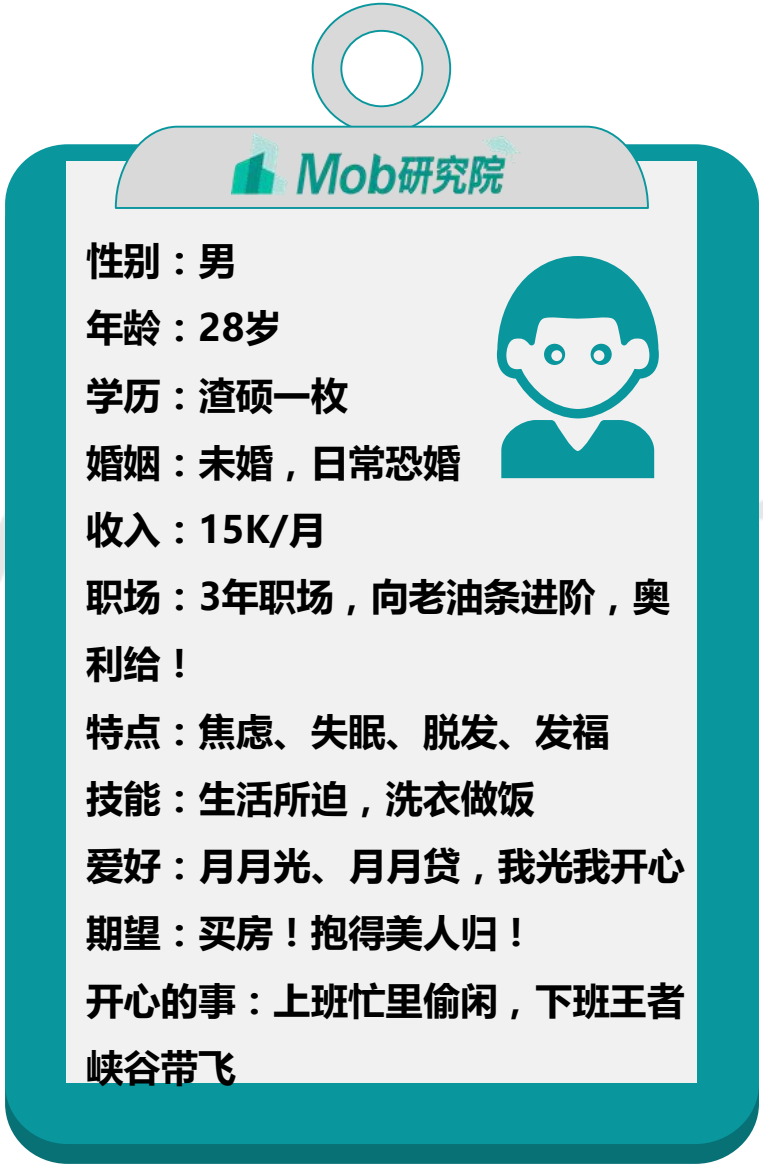
专注于一个房产渠道

同时，头部房产渠道的用户重合度普遍低于20%，用户独占性较强。由此可见，京沪深的租房族和购房族们都有着自己偏爱的房产App，并不喜欢多渠道对比

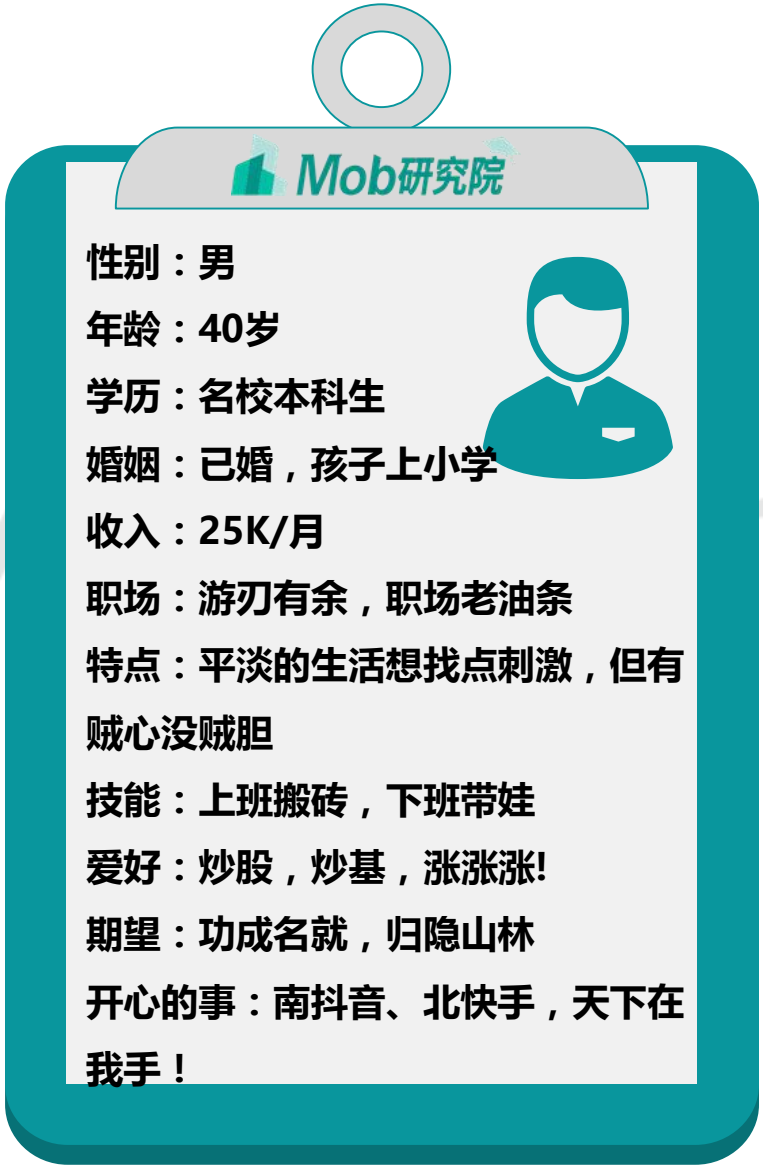


Source：MobTech，2020.7

『京沪深』房奴图鉴—租房族篇



『京沪深』房奴图鉴—购房族篇



报告说明

1.数据来源

Mob研究院报告数据基于市场公开信息，MobTech自有监测数据，以及MobTech研究模型估算等来源。

2.数据周期及指标说明

报告整体时间段：2019.01-2020.07

具体数据指标请参考各页标注

3.版权声明

本报告为Mob研究院制作，报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权为原作者所有。没有经过本公司新媒体许可，任何组织和个人不得以任何形式复制或传递。任何未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4.免责条款

本报告中行业数据及市场预测主要为分析师采用桌面研究、行业访谈及其他研究方法，并且结合MobTech监测产品数据，通过统计预测模型估算获得，仅供参考。受研究方法和数据获取资源的限制，本报告只提供给用户作为市场参考资料，本公司对该报告的数据和观点不承担法律责任。任何机构或个人援引或基于上述数据信息所采取的任何行动所造成的法律后果均与MobTech无关，由此引发的相关争议或法律责任皆由行为人承担。

Mob研究院

全球领先的数据智能科技平台

关 注 我 们

研究报告合作

赵先生

zhaozhch@yoozoo.com