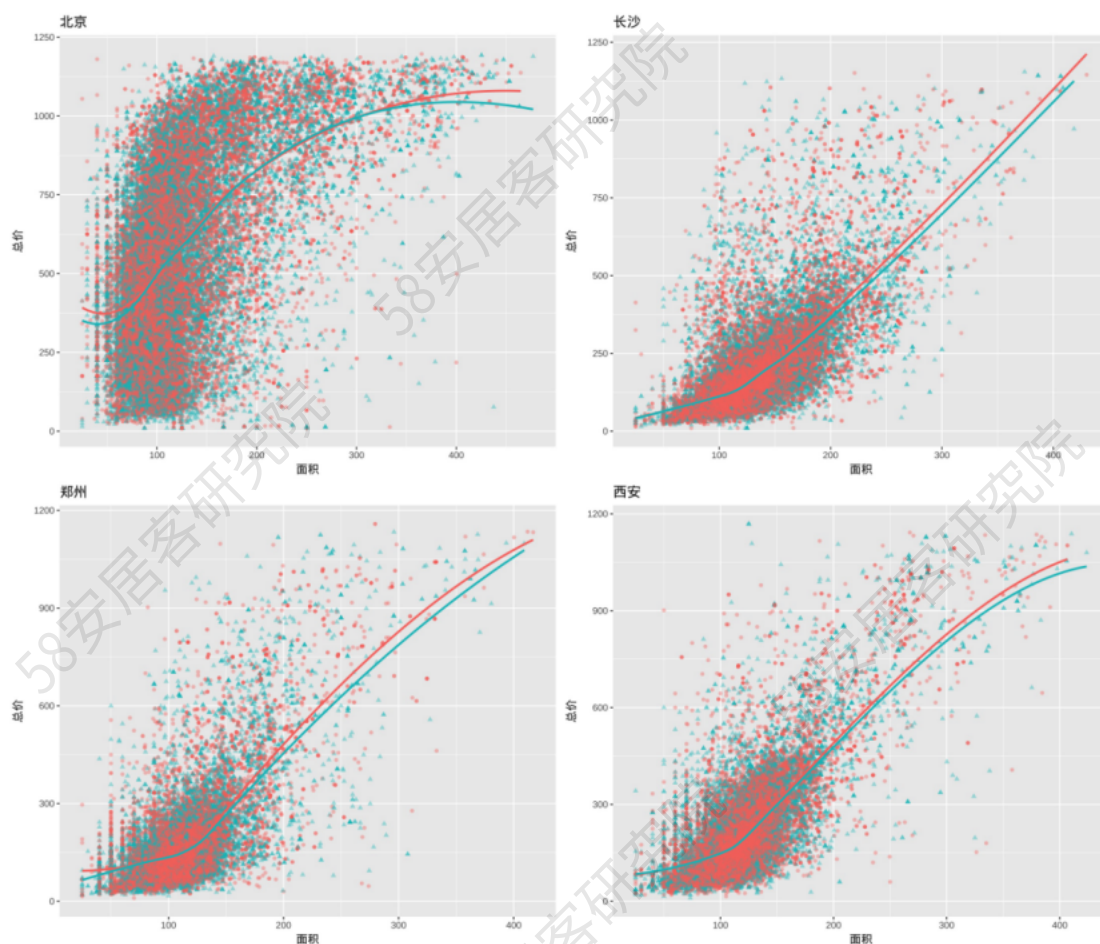


策略研究 | 新政驱动下的客户画像变迁：有的刚需加快入市， 有的豪宅需求崛起

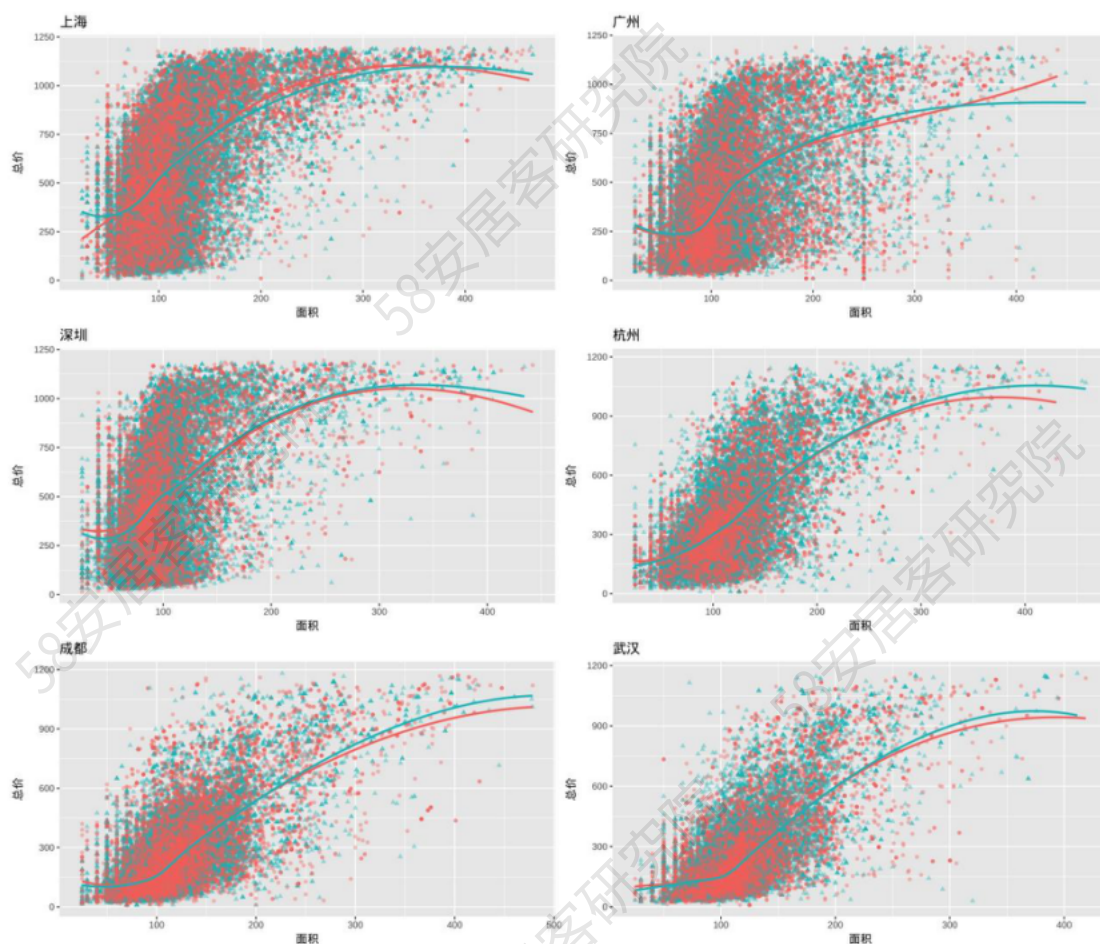
5月17日，中央三大政策出台，拉动周末各城市看房热度大幅上扬。云洞察数据显示，5月17日-19日的三天日均找房热度较前一周（5月10日-12日）增长10%，较五一假期的日均热度增长7%。深圳、厦门、海口、佛山、广州，这些华南区域城市，新政后三天的找房热度同比增幅都超20%，其中深圳同比增幅达38%，成为监测47城中周末三天找房热度值增幅最大的城市。

与此同时，我们还对部分核心城市的客户画像进行了研究，从面积段、总价段、户型段三个方面，发现新政出台后的购房人群出现了一些变化特征。

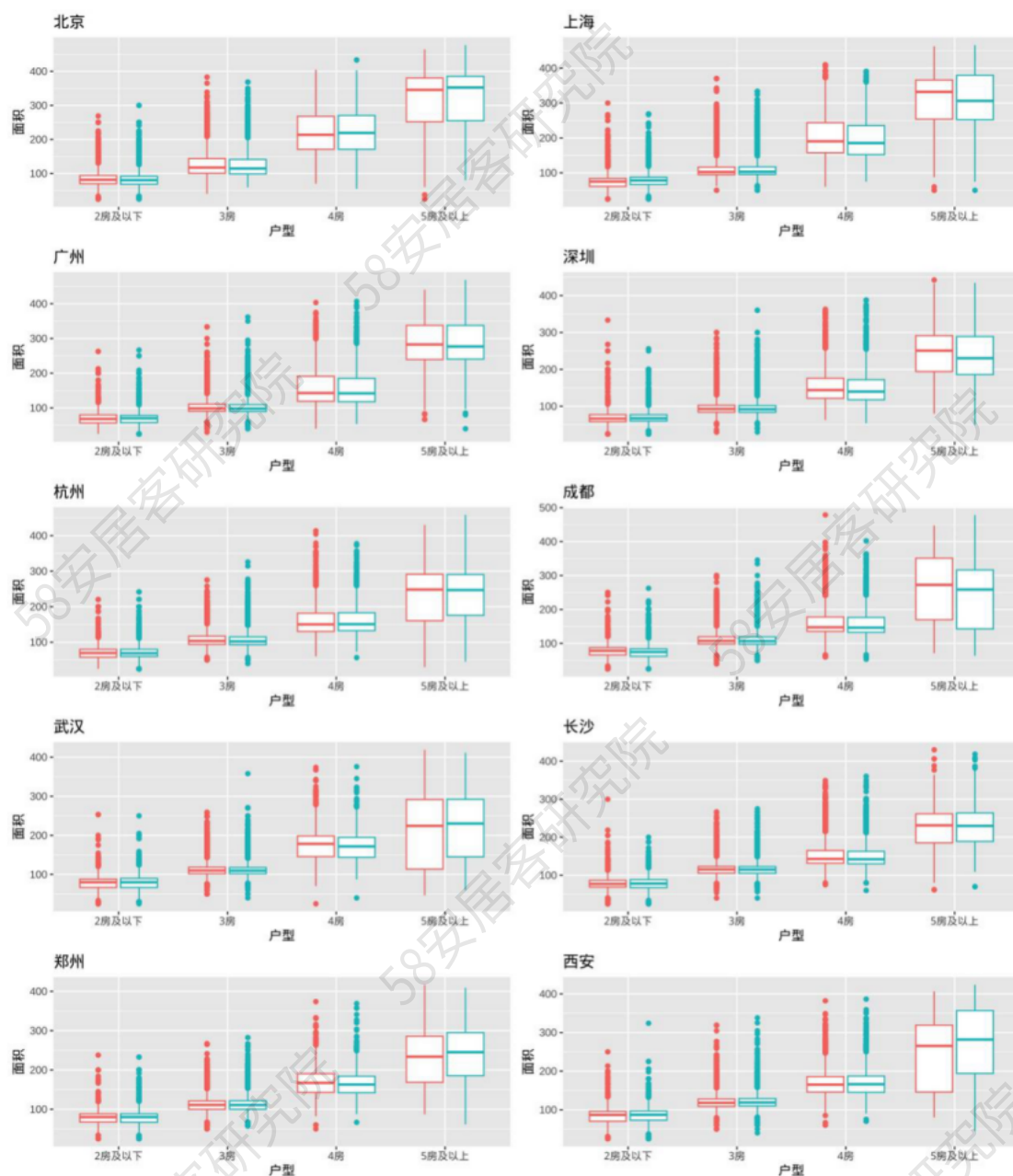
下图反应的是面积和总价交叉的客户画像，红色标记代表五一假期（5月1日-5日）的客户需求表现，绿色标记代表517新政后（5月17-21日）的客户需求表现。通过将上述两个时间段的客户需求分别进行拟合，我们发现，北京、长沙、郑州、西安，绿线处于红线之下，代表着新政后，低面积和总价画像的人群开始进场。这恰恰说明了新政对这些城市对于刚需或者是首改客户的刺激力度更大，由于这类客户往往首次入市，或者需要卖旧买新才能入市，因此相对多次改善型购房者的价格敏感度更强，迫切度更高，首付比例下调5%、商贷利率取消下限，以及公积金贷款利率的下调，三项政策组合起来，能明显降低购房成本，加速这类购房者的入市步伐。



反观上海、广州、深圳、杭州、成都、武汉，这六个城市在主流面积价格段没有太大差异，但在 300 平方米以上的大户型需求段，绿线大部分处于红线之上，说明在豪宅购房者群中高面积+总价画像的人群进场。这些城市有的本来就以大户型为主导，但房价不高，如成都；有的则核心区域的新房价格被限价而严重低估，如上海、深圳、广州，这些城市被高净值客户长期看好。



我们还将户型和面积进行了交叉分析，下图反映了相同户型下，两个时间段的面积中位数变化。通过如下 10 个城市的对比，我们发现：终极改善需求的人群有入场迹象，上海和深圳尤为明显，这两个城市五房的面积中位数都出现明显下滑。该两个城市非核心区放开限购，对刺激终极改善项目的出货的效应有所显现。



数据来源：58安居客云洞察