



客居异乡的东北人，更值得售楼处的欢迎

马千里，周奇

克而瑞研究中心



导 读

在外流人口购房比例全国领先的对面，是东北中小城市发展前景的不容乐观。

◎ 作者 / 马千里、周奇

据国家统计局的最新数据，2018 年全国流动人口高达 2.41 亿人。庞大的流动人口规模意味着巨大的居住需求，这些需求随着异地就医、教育等制度的完善，已有相当一部分已经转化为本地的购房需求。在众多省份中，东北人在外买房的比例最高，其中辽宁省外出口购房比例高达 42%。为什么东北人更愿意在外买房？他们主要是是在哪里买房？他们为什么“有底气”买房？这将对于东北本地的市场产生怎么样的影响？为了探究这些问题，本文将以辽宁为例来寻找这些问题的答案。

1

同样是离乡务工

东北人在居住地购房比例更高

根据全国流动人口调研数据统计，各省流出人口在居住地买房的比例基本都在 50% 以下。从全国分布来看，流动人口在外地购房的比例呈现出“北高南低”的趋势，即北方省份的流出人口在居住地买房的比例更高一些，如辽宁、吉林、黑龙江等北方省份的流出人口中在当前居住地已经购房的比例都在 3 成以上，其中辽宁省以 42% 的占比位居各省份第一；而南方省份的流出人口在当前流入地买房的比例较低，特别是云南、贵州等西南区域的省份，买房比例大多低于 15%，如云南人在外买房的比例仅有 6%。

图:各省外出口人口在居住地购房情况



数据来源：根据国家卫健委 2017 年流动人口调研数据统计

进一步来看城市排名，TOP20 城市中仅有两个来自南方，分别是安徽合肥和江苏扬州，流出人口在居住地购房占比分别为 42%和 38%，但都排在 10 位之后；其余入榜城市均是北方城市，其中内蒙古的鄂尔多斯以 61%的占比位列首位，是所有城市中外流人口在居住地买房占比最高的城市，虽然近年来鄂尔多斯本地房地产市场热度低迷，但巨大民间的财富积累，仍是鄂尔多斯外流人口在居住地买房的重要支撑。结合入榜城市所在省份来看，东三省的城市表现依旧突出：TOP20 比例的城市中有 9 个都来自东北，其中辽宁更是揽下其中 6 席，成为上榜城市最多的省份，联系地理位置和经济发展来看，辽宁是东三省中距离南方最近，人均 GDP 最高，民富基础最强的省份。而在辽宁省中，流出人口在居住地买房比例最高的大连，也是省内经济发展水平最高，人均 GDP、职工工资均居于辽宁省首位的城市。

表：TOP20 城市——流出人口在现居住地已买房的比例

排名	省份	城市	买房比例
1	内蒙古自治区	鄂尔多斯	61%
2	宁夏回族自治区	石嘴山	55%
3	宁夏回族自治区	银川	54%
4	辽宁省	大连	51%
5	山东省	烟台	47%
6	山东省	潍坊	47%
7	黑龙江省	牡丹江	44%
8	内蒙古自治区	巴彦淖尔	44%
9	辽宁省	铁岭	43%
10	辽宁省	沈阳	43%
11	安徽省	合肥	42%
12	辽宁省	朝阳	42%
13	辽宁省	鞍山	41%
14	甘肃省	武威	41%
15	内蒙古自治区	赤峰	41%
16	黑龙江省	伊春	39%
17	甘肃省	张掖	39%
18	辽宁省	锦州	39%
19	江苏省	扬州	38%
20	黑龙江省	佳木斯	38%

数据来源：根据国家卫健委 2017 年流动人口调研数据统计

2

对离乡买房比例最高的辽宁人而言

气候温暖的三亚是南迁最爱

为了具体分析东北流动人口的在外购房情况，本节以离乡买房比例最高的辽宁为例进行研究。首先来看近年辽宁省人口的流动情况。从历年常住和户籍人口数据来看，辽宁省仍是人口净流入省份，但在近年来无论是常住人口总量还是户籍人口总量均呈现明显的下降趋势，近年来辽宁省人口实际上是在不断迁出的。这主要是由于辽宁省长期以来经济增长乏力，GDP 总量在全国排名从 2014 年的第 6 位滑落至 2019 年上半年的第 14 位，发展疲软的经济也难以给本省居民带来更好更多的就业机会，使得本省居民不得不离开家乡前往异乡生活。

图：2010 年以来辽宁省常住人口和户籍人口走势（单位：万人）



注：辽宁省暂未公布 2018 年户籍人口

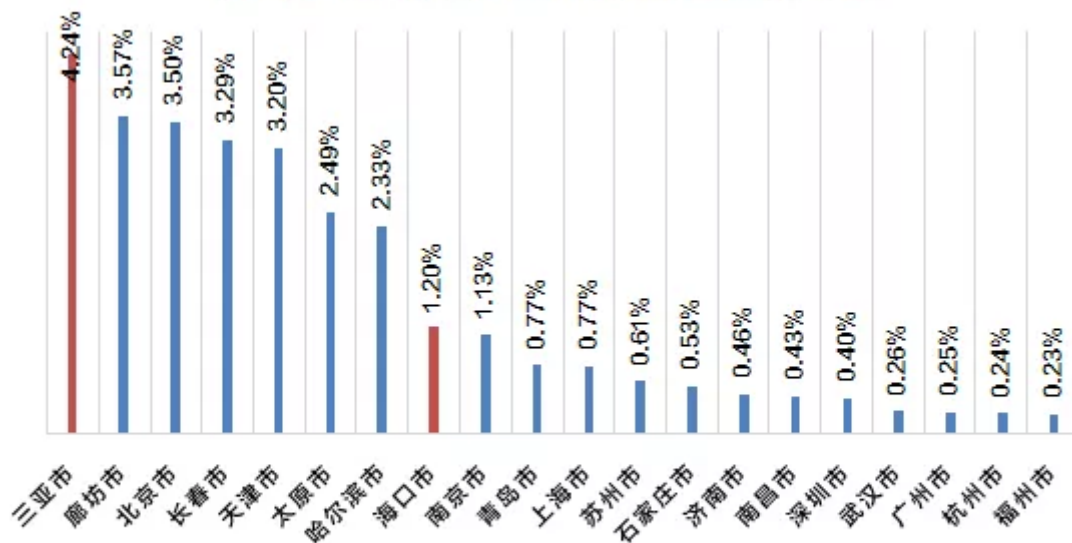
数据来源：辽宁省统计年鉴

那向外流出的辽宁人都去哪些城市了呢？根据流动人口最新调研数据统计，辽宁人向外流动范围较广，除吉林、黑龙江、河北、北京、天津等距离较近的省份外，江苏、浙江、上海等城市也能寻见辽宁人的身影。不过，相比于距离较远的南方城市，北京、天津、长春、廊坊等相对较近的北方城市更受辽宁人青睐。

更进一步，在哪些城市的流动人口中，“优质”的辽宁人占比更高呢？根据调研数据来看，在北京的外来人口中来自辽宁的流出人口占比可达 3.5%，在天津的外来人口中辽宁籍的流动人口数量占比也超过了 3%，均是两市外来人口的主要来源。

虽然辽宁人更喜欢呆在距离较近的北方，但有一个南方城市是例外，那就是海南的三亚。流动人口调研数据显示，三亚外来人口中辽宁人的占比达到 4.2%，甚至高于北京。除了由于气候的原因，辽宁人大量流入海南的另一契机在于海南需要建设“国际旅游岛”，海口、三亚等地的旅游和房地产广告被大量投放到东北，同时还联合东北地方政府出台了大量吸引前来海南过冬和定居的政策，因此吸引了大量的东北人到海南定居。

图：典型城市外来流动人口中，辽宁人的占比情况



注：只统计流动人口数据中样本总量在 500 以上的城市

数据来源：根据国家卫健委 2017 年流动人口调研数据统计

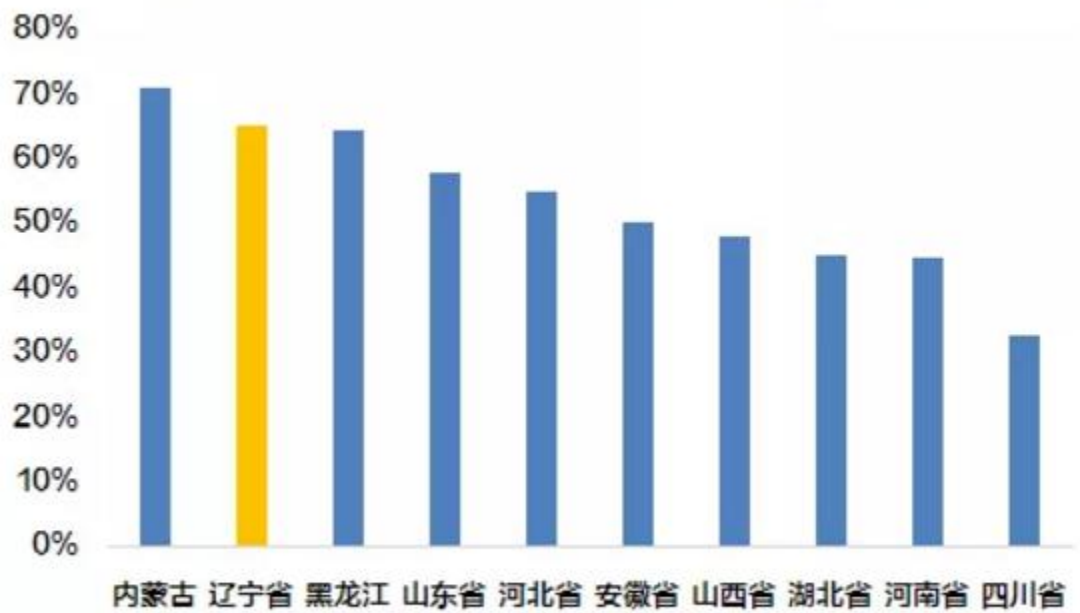
3

想留下、也更有能力留下 强购买力支撑辽宁人在外买房

相比其他省份而言，东北人在外的居留意愿都比较高，这一现象也在辽宁人身上表现较为明显。根据流动人口调研数据统计，在北京的辽宁人中愿意居住在北京 5 年以上的占比高达 65%，仅次于内蒙古，排在第二位。不仅是在北京，外流的辽宁人有意愿在当前居住地长期居留的比例高达 55%，甚至有 4 成以上的辽宁外出人口都愿意在当前居住地定居。

一般来说，愿意在本地长期居住的外来人口，往往购房意愿也比较强烈。以辽宁人外流首选的北京来看，在北京的辽宁籍流动人口中已经有 33% 在北京拥有自己的住房，这一比例在北京外来人口 TOP10 省份中居于首位。

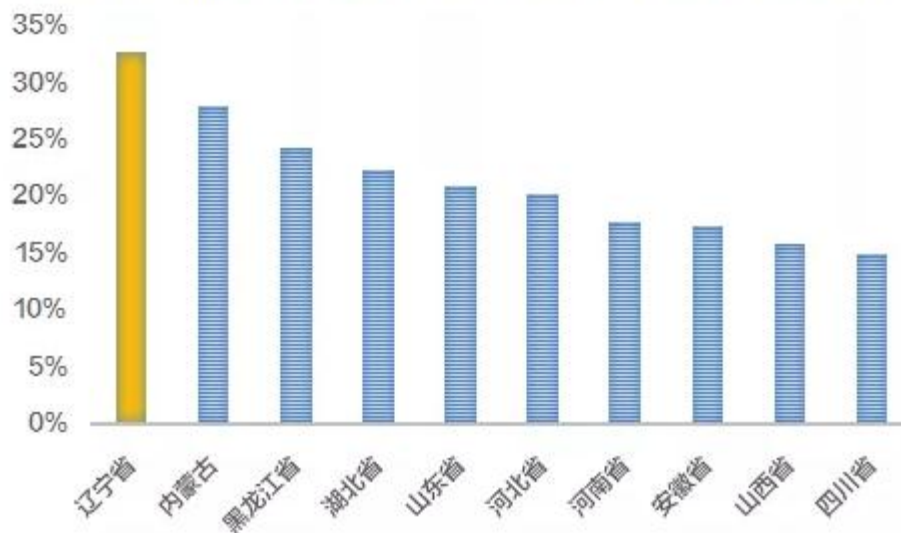
图：主要省份流入北京的人口愿意长期居住在北京的比例



数据来源：根据国家卫健委 2017 年流动人口调研数据统计

除了长期居留意愿强烈外，辽宁人在外购房的“底气”还在于其拥有较强的购买力。从收入水平来看，在北京外来人口主要来源省份的流动人口中，辽宁人的平均收入水平是最高的，平均月收入为 7734 元/月；同时，以月薪两万及以上作为高薪标准来看，在北京的辽宁人收入水平在这一范围内的比例也是最高的，占比达 33%，是十个省份中比例唯一超过三成的省份。因此，有能力在当前居住地买房的辽宁人的占比明显要高于其他省市。

图：主要省份流入北京的人口月收入水平在 2 万元以上的比例情况



数据来源：根据国家卫健委 2017 年流动人口调研数据统计

4

小结：经济发展乏力将东北人推离家乡 东三省中小城市的市场发展不容乐观

由各省市的流出人口在居住地拥有购房比例分布情况可以看出，相比于南方省份，在异乡的北方人更愿意在当前居住地买房，特别是东北人，在外拥有住房的比例明显要高于其他省。出现这一现象的原因在于南北省份经济发展的差异。近年来，东北地区面临艰难的产业转型，大量的国有企业被关停，然而在长期国有经济为主导的经济发展模式下省内民营经济发展活力比较弱，近年来经济发展增速较为缓慢，即使是东三省中实力最强的辽宁，其经济总量在近年来也跌出了全国前 10。调研数据显示，已经离开家庭的辽宁人大部分都愿意在当前居住地长时间定居，买房需求也随之迁向外省；同时，东北人在外“打拼”的能力也不容小觑，如在北京的辽宁人高薪群体的占比可达 2 成左右。因此，东三省外出人口居住需求转化为购房需求的比例也比较高。

然而，对这一群体的户籍所在城市来说，却意味着这部分人群将很难再回流，当地的人口会越来越少，辽宁省近年来的人口总量走势已经足以说明问题。人口的不断外迁会使得当地的经济发展变缓，进而导致更多人向外流出，经济发展也会因此受到影响，由此形成一个恶性循环。对于和人口、经济发展息息相关的房地产市场来说，常住人口的收缩会导致购房需求增加乏力，这对于大部分都是以内生需

求为主的东北中小城市市场的发展来说十分不利，住宅市场也会随人口的减少而面临更高的萎缩风险。

反倒是对于接纳东北流出人口的城市而言，更应当好好把握这些定居倾向更高、拼搏意愿和能力也都高于平均水平的流动人口，毕竟 2015 年以来流动人口数量在逐年下降，流动的东北人也终将越来越少。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。