



薛洪言：人们为什么不买房了？



文/意见领袖专栏作家 薛洪言



过去二十年里，只要有钱，买房一直是老百姓的第一选择。不过就当前来看，情况似乎发生了变化，房子不再是老百姓的心头好，房产销售低迷也已成为国内稳增长的主要拖累项。

在此背景下,今年以来房地产销售刺激政策频出,但受“买涨不买跌”的惯性影响,很多刚需、改善性人群反倒犯起了嘀咕,不知道当下应该买房还是再等一等。

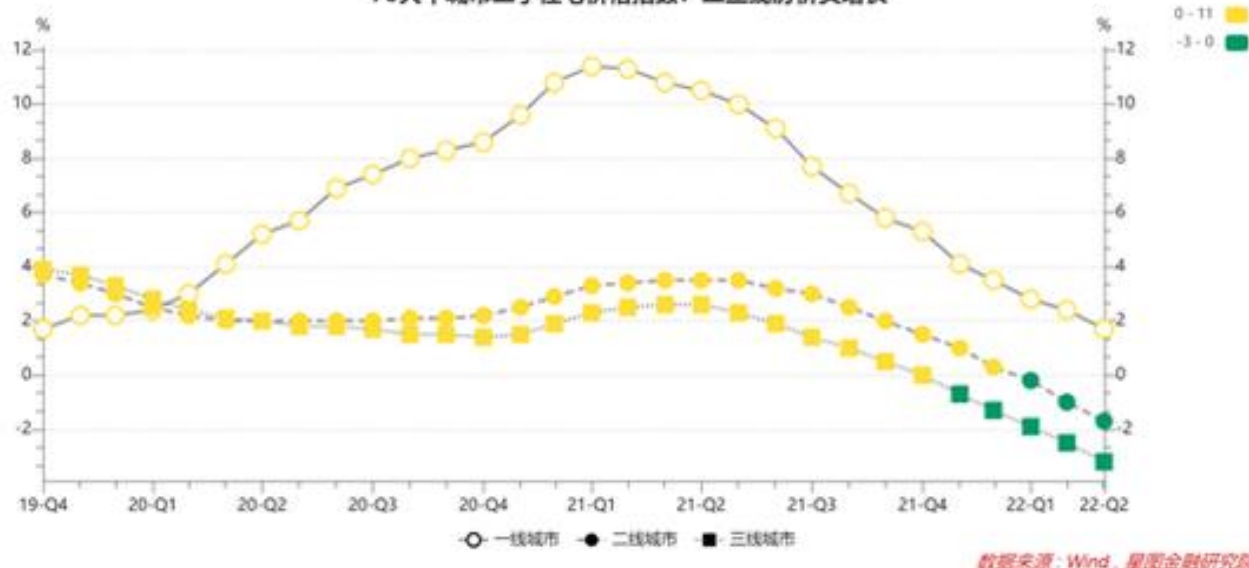
量价齐跌,观望氛围浓厚

从数据上看,当前的房地产销售已出现量价齐跌的局面。

2022 年 1-5 月,全国商品房累计销售面积同比下滑 23.6%,四五月份降幅明显扩大。高频数据显示,2022 年 4 月 1 日-6 月 15 日,30 大中城市合计成交面积同比下滑 47.3%。需要注意的是,相比受疫情影响城市,基本未受疫情影响的城市商品房销售降幅也不遑多让,因此,疫情并非住房销售快速下滑的主因。

从 70 大中城市二手住宅价格数据看,一线城市仍保持正增长,三线和二线城市房价均已出现同比下跌。2022 年 5 月,一二三线城市二手住宅价格同比涨幅分别为:1.7%、-1.7%、-3.2%。

70大中城市二手住宅价格指数：二三线房价负增长



受量价齐跌影响，房地产销售额出现快速下滑。2022 年 5 月，全国百强房企实现全口径销售金额约 5192 亿元，同比下降 59.9%，降幅较上月扩大 0.7 个百分点，继续创近年来新低；单月销售金额超百亿的开发商仅 14 家。

事实上，为稳住地产预期，2022 年以来，从地方到中央，地产放松力度不断强化。

全国层面看，5 年期 LPR 累计下调 0.2%，首套房贷款利率下限调整为 5 年期 LPR 减 20 个基点至 4.25%，明确保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理等；地方层面则综合采取多种放松手段，包括但不限于放松限购、限贷、限售，提高公积金额度，降低首付比例、购房补贴，多孩家庭购房支持，人才购房政策等，且城市能级逐步从三四线向一二线城市扩展。

2022年以来各地地产放松政策统计

时间	政策数量	出台城市	主要政策
1月	27次	三四线城市居多	调整公积金上限，人才购房政策及购房补贴
2月	22次	佛山、东莞等热门城市加入	限贷政策放松，调整公积金上限，购房补贴
3月	25次	郑州等省会城市、二线城市加入	调整公积金上限，人才购房政策及购房补贴
4月	85次	一线城市外不同能级城市	放松限购、限贷、限售，调整公积金上限，购房补贴，多孩家庭购房支持等
5月	82次	南京、杭州、成都等强二线加入	放松限购、限贷、限售，调整公积金上限，购房补贴，多孩家庭购房支持、针对二手房去库存

中信建投研究所，星图金融研究院

但从政策效果上看，商品房销售数据并未明显改善。

对于投资购房群体，持续受房住不炒政策压制，缺乏购房动力。截至目前，尽管多地放松地产政策，但房住不炒仍是底线，政策面既希望地产销售复苏以带动消费回暖、对冲经济下行，又不希望、不支持房价重回快速上涨态势。既然房价不会快速上涨，投资购房群体就缺乏购房动力。

对于刚需、改善性需求而言，限购、限贷、降低首付比例和房贷利率都有效果，但受疫情期间居民收入增幅放缓和房价下跌预期影响，刚需群体的观望情绪浓厚。

人们为什么不买房了？

对刚需群体而言，买房虽是刚需也是可延期需求。当大家对收入前景偏悲观时，会倾向于少贷款、多储蓄，用租房替代购房，以避免房贷压力；或者当大家预期房价有一波下跌时，也会倾向于等一等，希望低价捡漏。

就当前来看，这两大因素兼而有之。

1、房价收入比拉大，购房压力大增

随着房价的逐年走高，刚需群体开始遭遇首付款和还贷支出两重挑战。

十年前，刚需群体买房的主要障碍是首付款，只要能够凑够首付，还贷压力基本可控。以总房价 100 万、30%首付、房贷 30 年、利率 5%为例，每月还本付息 3757 元，虽有压力，但在可承受范围之内。因此，只要凑够首付，就能买房上车，然后坐等房价上涨、财富增值。至于首付怎么凑，主流的办法就是所谓的“六个钱包”，集夫妻背后两个家族之力买房。

时至今日，由于过去十年房价增速高于居民收入增速，刚需群体既很难凑够首付，也难以负担每月的房贷压力。

假定十年前 100 万的房子涨价至 300 万，其他条件不变，首付款从 30 万变成 90 万，每月还贷支出从 3757 元涨至 11273 元，购房压力大增。

此时，刚需群体即便耗尽家族财富凑够首付款，每月还贷压力也是一笔巨大支出，几乎耗尽可能支配现金收入。勉力维持之下，还贷刚性会极大

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_43090

