

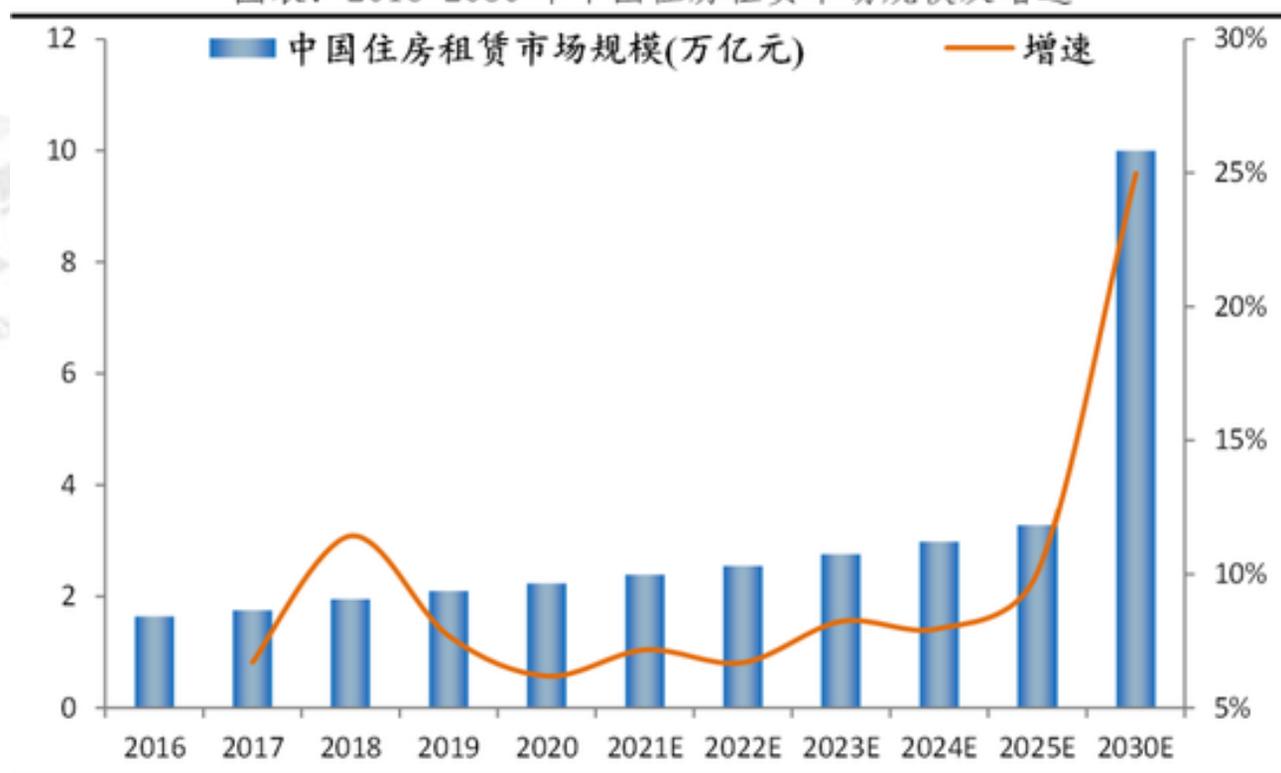


# 任泽平：存量房选择机构长租是保值的关键



意见领袖 | 任泽平团队

图表：2016-2030 年中国住房租赁市场规模及增速



资料来源：头豹研究院，泽平宏观

## 导读

随着中国人口拐点到来、人均住房面积及套户比提高，房地产由大开发时代进入存量房时代，叠加“房住不炒”及“稳地价、稳房价、稳预期”政策，通过传统买卖交易实现房产保值增值的空间有限。中国住房供不应求得到缓解，但在人口流入的城市群都市圈热点城市，供应的住房存在房龄偏高、品质下降、物业管理水平偏低等问题，与流入的人口带来的对高品质住房的需求形成矛盾，形成住房供需结构性错配，租房成为新市民、青年人解决住房需求的主要方式，住房租赁成为持有闲置房产群体实现房产保值的方式。近年住房租赁市场迎政策利好，政策尤其支持以分散式房

为代表的机构化、长租房市场发展，机构化分散化长租房对解决住房结构性供需矛盾、人地错配、住房租赁市场“散、乱、旧”痛点意义重大，选择专业机构将闲置房产长期出租也是房产保值的关键。

## 目录

### 1 房地产由大开发时代进入存量房时代

1.1 需求端：人口拐点带来需求拐点，核心城市需求韧性强

1.2 供给端：热点城市仍面临短缺、房产市场进入存量时代

2 存量时代房地产大趋势：从购买性转向使用性，从购买性增值转向使用性增值

2.1 什么是购买性和使用性？

2.2 房价趋于稳定，以传统买卖实现购买性增值空间有限

2.3 租赁住房市场大有可为，住房实现使用性增值潜力巨大

### 3 住房租赁市场现状

3.1 市场规模：近年持续快速增长，未来增长空间巨大

3.2 产业链：多元化市场主体供给，多渠道满足住房需求

3.3 行业痛点：供需错配、机构化率低、乱象频出

#### 4 实现使用性增值：以市场化、专业化长租机构运营分散式长租房

##### 4.1 要素一：住房改造升级

##### 4.2 要素二：住房长期租赁

##### 4.3 要素三：分散式长租房由市场化、专业化长租机构运营

### 正文

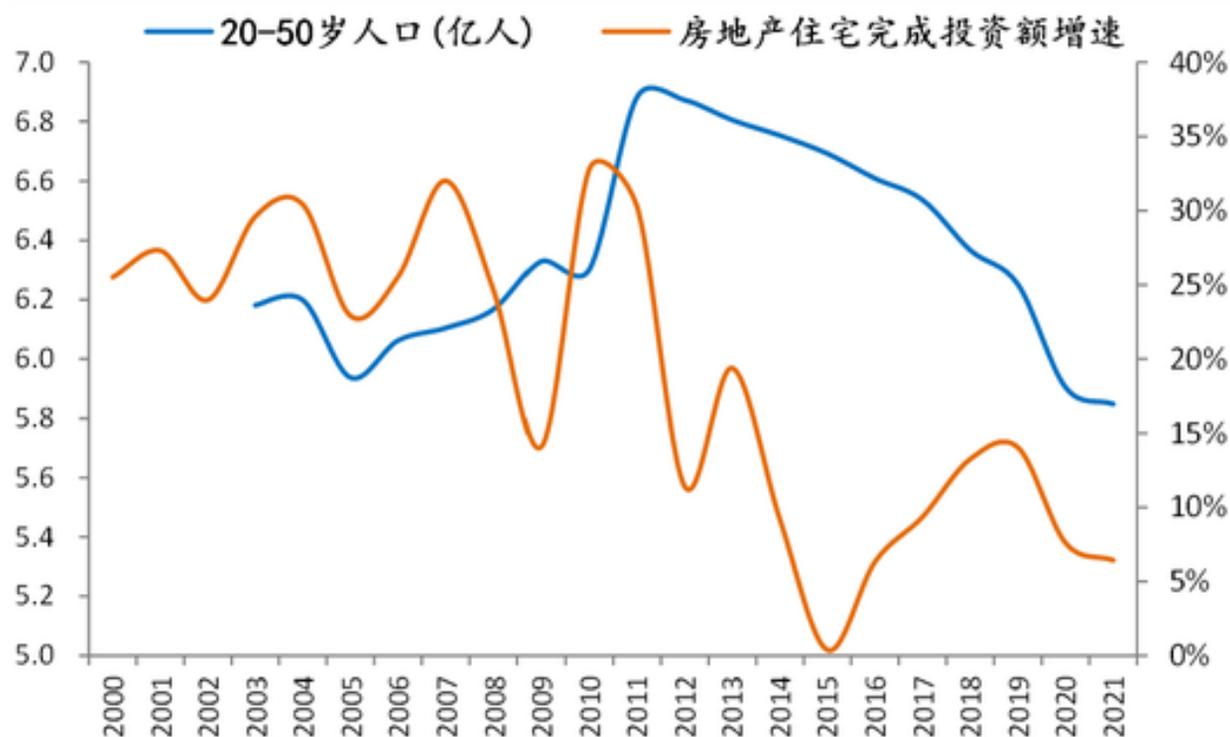
#### 1 房地产由大开发时代进入存量房时代

##### 1.1 需求端：人口拐点带来需求拐点，核心城市需求韧性强

从需求侧看，中国总人口由增到减的拐点将现，20-50岁主力置业人群见顶，人口少子化、老龄化加剧，城镇化率增速放缓，人口持续向城市群都市圈集聚，房地产正在迎来置业人群需求的长周期向下拐点，房地产市场从大开发时代步入存量时代、由高增长进入中速、高质量发展阶段，但城市群都市圈热点城市人口持续流入，支撑其住房需求增长。

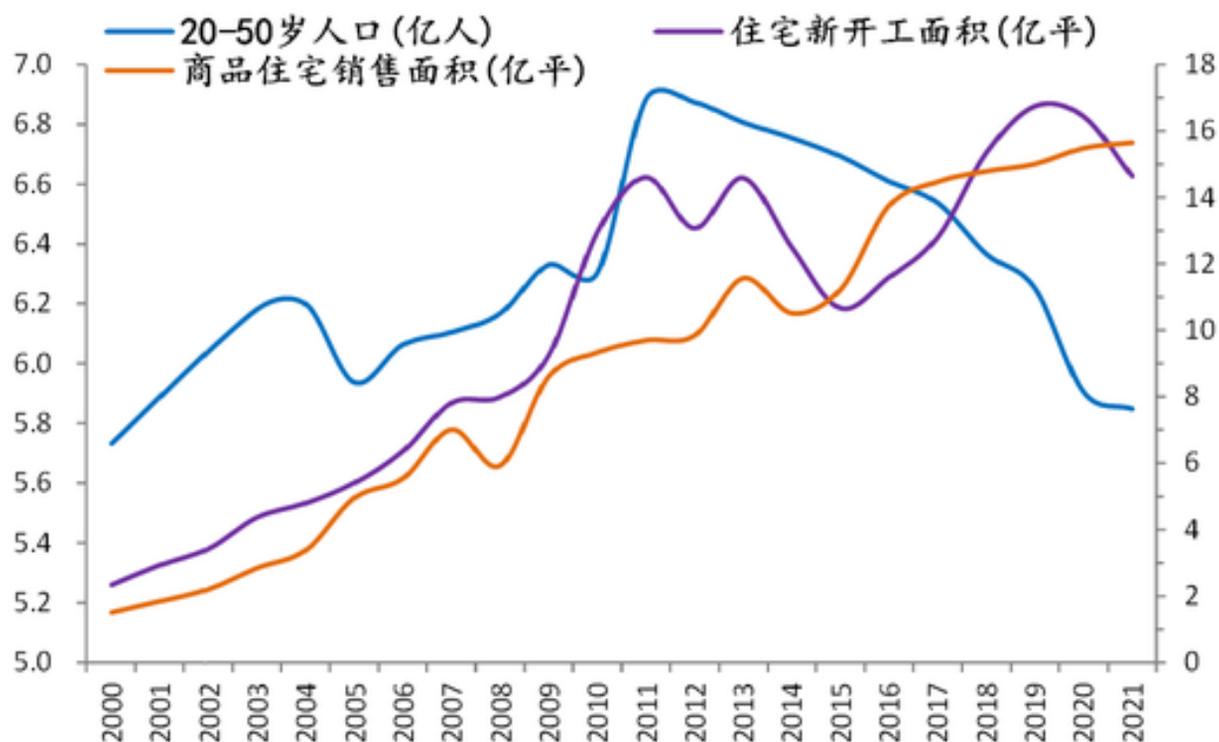
一，总人口即将由增到减，主力置业人群见顶回落。中国2021年总人口14.12亿，较2020年仅增长48万人。根据育娲人口预测，预计十四五期间中国总人口出现负增长，2030年或降至13.95亿人。2011-2021年，中国20-50岁主力置业人群规模由峰值的6.88亿人降至5.85亿人。

图表：中国主力置业人群数量 2013 年见顶



资料来源：Wind，国家统计局，泽平宏观

图表：中国置业人群和住房开工、销售量



资料来源：Wind，国家统计局，泽平宏观

二，人口少子化加剧，出生人口、总和生育率走低。中国出生率、出生人口规模持续大幅下降，2010-2021年出生率从11.9‰降至7.52‰，近十年出生人口由2016年的高点1883万人降至2021年的1062万人，总和生育率从1970年之前的6降至2021年的1.15。

图表：中国出生人口数量近年显著下降

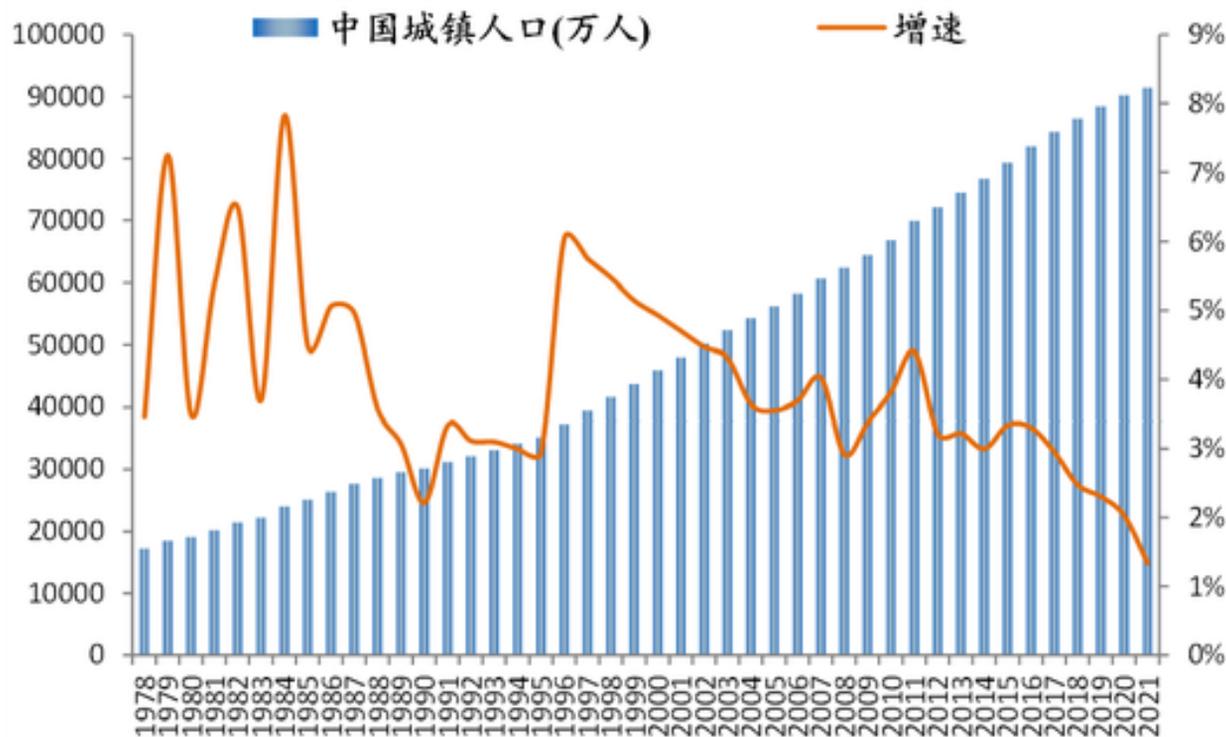


资料来源：Wind，泽平宏观

三，人口老龄化速度加快、程度加深。2021年中国60岁及以上、65岁及以上人口分别为2.67、2.01亿，占全国人口的18.9%、14.2%，跨过深度老龄化线。根据育娲人口预测，预计2030年中国65岁及以上人口规模将增至2.7亿、占比近20%，进入超级老龄化社会。

四，城镇化进入尾声增速放缓，住房需求增长随之放缓。一方面，城镇化率增速放缓导致整体住房需求增速放缓。2021年中国常住人口口径的城镇化率64.72%，近10年年均复合增速2.2%，低于1991-2001年、2001-2011年3.4%、3.2%的年均复合增速。

图表：中国城镇人口规模增速放缓



资料来源：Wind，泽平宏观

五，流动人口占比呈增长趋势，人口持续流入城市群都市圈，热点一二线城市住房需求韧性仍较强。中国流动人口数量呈增长态势，2021年流动人口达3.8亿人，占总人口比重由1982年的0.6%增至27.2%。人口持续向城市群都市圈集聚，34个千万人以上大都市圈人口持续流入。

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\\_48600](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_48600)

