

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

今天的课程比较轻松，我们来讨论一个非常常见的问题：**房价跌了吗？**日常生活中，这个问题非常常见。

比如说我自己，因为做一点房地产的研究，就经常被问这个问题。被问的次数多了，我就慢慢明白了，一个人在问这个问题的时候，潜意识里可能有三层意思：**1）他希望房价下跌；2）他在等待房价下跌；3）他担心房价不下跌。**

想明白这些，“房价跌了吗？”这个问题就好回答了。具体说，针对这三层意思，我会用三个反问，把答案给问出来。

01 跌了的话，你买吗？

第一个反问，是针对希望房价下跌这个潜意识。你可以这样问回去：**跌了的话，你买吗？**

这个问题问出来，其实答案是比较明显的。如果在北京上海这样的大城市，房价虽然很贵，很多人都希望房价下跌，但是其实潜意识里，很多人还是想买的。特别是还没买房的年轻人，真跌的话，还是想买的，毕竟衣食住行是基本的需求，房子是要买一套的，就是太贵而已。**那么问题来了，很多人都在等着买的话，房价还会下跌吗？**

刚才说的是大城市。对于很多小城市，这个问题的答案是不一样的。房价开始下跌，可能意味着泡沫开始破灭了。大部分小城市没什么人口流入，房价开始下跌的话，往往就是炒作结束了。这时候，就是卖出的时候，而不是买入的时候了。

这是第一个反问，通过这个问题，你可以看到，**看房价会不会下跌，其实是看现实中有多少人还在想着买。**没人想买了，就是快要下跌了。

02 如果很多人在等着买，房价会下跌吗？

第二个反问，是针对等待房价下跌这个潜意识。你可以这样问回去，**如果很多人都在等着买，你觉得房价会下跌吗？**

对于这个问题，很多人的回答会很纠结。一方面，按道理讲，很多人排队等着买，是不会下跌的。另一方面，现在房地产调控很严，开发商或者一些二手房主撑不住了，就会降价卖。

比如说，最近就有报道，说北京房价跌了10%。这个消息让很多人很兴奋，房价最坚挺的北京都下跌了，其他城市还会远吗？

不过呢，不要高兴得太早。还是回到我们刚才的那个问题，已经下跌10%了，你买不买？你会发现，很多人并没有兴高采烈地出手，而是还在纠结中。其实，纠结是对的，**因为房价并没有真的下跌，真相复杂得多。**

2019年3月底的时候，是有报导说，北京房价距离2017年“3·17”调控之前的高点比，已经累计下跌超过10%。其实呢，对于房价跌10%（甚至更多）的说法，大家要多个心眼。比如说，说这句话的人，可能没有告诉你，二手房的交易量，跌了一半还要多。

2019年3月底的时候，离2017年“3·17”调控刚刚两周年多一点，《北京日报》有个报导：以“3·17”新政为临界点，之后的一年（2017-18）比之前的一年（2016-17），北京全市二手房交易，不到之前一年的一半，下降了52%。再往后一年（2018-19），也就是从2018年“3.17”到2019年“3.17”，交易量略有回升，但仍比政策实施前（2016-17）下降40%，仍然是下降了将近一半。

这是什么意思呢？**交易量下降一半，大致就是只有不得不卖的人才卖了，其他人还在坚持。**不得不卖，往往就是不好的小区，或者小区里面位置、楼层、朝向较差的房子，或者因为某种原因急着等钱用。这样一来，价格降一点很正常。

买过房子的人，或者没买过房子但是仔细研究过房子的人，都知道一件事，即便是位置邻近的几个小区，或者是一个小区内部的不同位置的房子，或者是不同楼层、不同户型、不同朝向的房子，价格差个10%很正常。再加上市场上可能存在的阴阳合同之类的事情，对于这个10%的降幅，大家真的要仔细看，不要太当真，至少不要简单按照字面意思理解。其实，3.17调控之后这两年，北京好的小区的房价并没有下降，只有偏远或者特别破旧，或者物业管理特别差的小区的房价，才有所松动。

这是第二个反问，结论是如果很多人都在等待房价下跌，好在低一点的价位入手，其实房子是不会真的下跌的，即便下跌，也很可能是“假摔”。现实中，很多大城市的人，不是不想买，而是觉得贵，希望跌一点用更低的价格买。这种情况下，房价是很难真的下跌的。

03 房价在历史上有大幅的回调吗？

第三个反问，是针对担心房价不下跌这个潜意识。你还可以这样反问，**历史经验上看，房价会有大幅的回调吗？**



数据来源：wind数据库。

根据我国过去的经验，房价很难回调。图1显示了2005年以来的房价变化，是70个城市的平均房价指数，同时显示的还有上证指数，是股票价格的一个综合反映。你可以看到，和股价的大起大落不同，房价基本只有两种状态，上涨和停止上涨，基本没有回调的时候，有的话回调的幅度也很小。

2008-2009年的金融危机期间，股票回调了70%左右，房价回调幅度很小，基本没有回调。2014年下半年，房价经历了十几年来最大的回调，也只有不到10%的幅度。紧接着，就开了2015年那一轮迅速的房价上涨。其实呢，等到了2014年的房价回调的人，也未必有机会上车，因为还在犹豫，等待进一步回调的时候，房价又已经开始涨了。

简单总结一下：

今天我们通过一个非常常见的问题，就是“房价跌了吗”，展开对于房价预期的分析，要点有三个：

1、很多人都希望房价下跌，其实是希望有逢低买入的机会，这时候房价是很难下跌的。

2、严厉的房地产调控，降低了部分房子的价格，但是同时也降低了交易量，一旦调控放松，房价还会反弹。严格意义上，这种降低是假摔。

3、历史经验上看，房价要么上涨，要么停止上涨，很少有回调，回调了幅度也不大。