

2022

中国主要城市 住房空置率调查报告




贝壳研究院

本报告来自互联网公开渠道，版权归原作者所有。

如有疑问，请联系data@01caijing.com



 微信扫一扫，使用小程序

扫码查看更多报告



扫码查看零壹报告

核心观点

1.28个大中城市平均住房空置率为12%，处于较高水平

全国28个大中城市的平均住房空置率高于美国、加拿大、法国、澳大利亚和英国。其中，一线城市平均住房空置率为7%，二线城市平均住房空置率为12%。

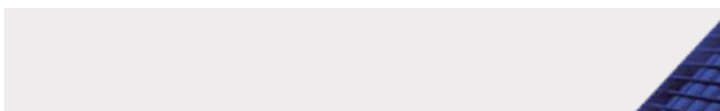
据贝壳研究院统计，重点城市中，南昌、廊坊、佛山、重庆和武汉住房空置率排前五位（由高到低），均在15%以上。深圳、北京和上海空置率最低，均在7%以下。

2.城市老龄化程度会显著影响住房空置率，南通和重庆空置率有进一步提高的风险

国内外相关研究发现随着老龄化程度加深，住房需求会逐步下降，进而导致住房空置率变高。65岁以上人口占比超过15%的城市中，南通和重庆住房空置率较高，随着城市老龄化程度逐步加深，住房需求逐步衰减，预计后续空置率会进一步升高，房地产市场供给面临过剩的风险。

3.小区住房空置率与楼龄显著负相关,次新小区空置率更高

研究发现,小区的住房空置率随着楼龄的增长逐渐变低,次新小区的空置率通常较高。五年以内楼龄的小区,空置率随楼龄的增长从30%依次递减至12%;15年以上楼龄的小区空置率没有明显差异。



近年来,关于“中国的房子够住吗?”、“房子是否已经过剩?”的讨论不绝于耳,尤其在房地产市场不景气的情况下,这种担忧更加严重。

数据显示,我国整体上并不缺房子。2018年底,西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心发布的报告显示,中国城镇地区住房空置率是21.4%,2018年中国整体的空置房屋数量可能至少有1.3亿套。央行《2019年中国城镇居民家庭资产负债情况调查》中提到,到2019年,中国城镇居民户均拥有住房1.5套,住房拥有率是96%,其中两套及以上的拥有率约为41.5%。

另一方面,热点城市的新房市场时而出现“万人摇”,时而惊现“日光盘”,似乎住房需求不减反增。一些专家认为,我国的城市化仍在加速。许多农村人想在城市买房,小城市的人想在大城市买房。只要一个城市的人口流入增加,就会有很大的购房需求。从这个角度看,**整体上我国不缺住房,但存在结构性失衡。**

那么,各个城市的住房情况到底如何?作为反映一个区域住房供给和需求是否平衡的重要指标,关于住房空置率的讨论显得至关重要。住房空置率不仅是了解房地产市场情况的重要依据,也是在当下“因城施策”、“一城一策”的大背景下,各城市制定房地产相关政策、落实城市主体责任的重要参考。为了回答以上这些问题,我们对全国重点城市进行了住房空置率调研,旨在横向比较各城市的住房空置现状,及未来的市场潜力,为购房者、机构及政府决策提供依据。

一、住房空置率的定义

从国际研究实践来看,目前尚未形成对空置房和住房空置率定义的国际标准。各国(地区)住房空置率的计算方法基本相同,即调查时点一国或地区的空置住房单位占全部住房单位的比重。但各国(地区)对空置住房的定义及范围略有差异,联合国对空置住房给出的定义是,在普查或调查时点上,没有人口入住记录的房子为空置住房。梳理各国(地区)空置房调研方法,普遍将**无人员实际占有或居住的房屋判断为空置房**。

从国内空置率调研实践来看,权威部门未曾披露存量房产空置率情况。统计局公布的商品房待售面积与国际上的空置面积不是一个概念。国家电网将一年一户用电量不超过20度的住房视为“空置”,据此测算的2017年大中城市房屋空置率为11.9%,小城市房屋空置率为13.9%。西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心采用抽样入户调查方法,将空置住房定义为在调查时无人居住的住房,并将家庭拥有或已购买未装修、在装修、待拆迁、期房和在建住房也纳入为空置住房,结果显示2017年一线城市住房空置率为16.8%,二、三线城市空置率分别为22.2%和21.8%。

基于以上梳理发现,国内尚未有报告公布单个城市的空置率数据,缺少城市之间的横向比较且没有最新的住房空置率分析。为了弥补这一不足,我们基于贝壳的业务特点,充分发挥经纪人深耕社区的优势,选取高级别经纪人(入职三年及以上)对业务范围内的小区进行摸底调研,旨在掌握空置房屋的数量,获得较为准确的空置率数据。**本报告的主要创新点有两方面:**一是,首次公布国内28个大中城市的空置率

数据；二是，从微观和宏观两个角度分析了住房空置率的影响因素，在小区维度做出更细的空置率分析。

贝壳研究院住房空置率调研方法：

- 1.调研范围：28个大中城市，覆盖一二三线。
- 2.调研周期：2022年6月20日—2022年7月10日。
- 3.调研问卷：5万份。
- 4.样本小区：3万个。
- 5.空置房定义：3个月以上无人居住的住房（期房及开发商建成待售的现房未纳入）。
- 6.城市住房空置率：将样本小区的空置户数、小区总户数分别加总，空置户数/总户数即为城市住房空置率。

二、住房空置率现状

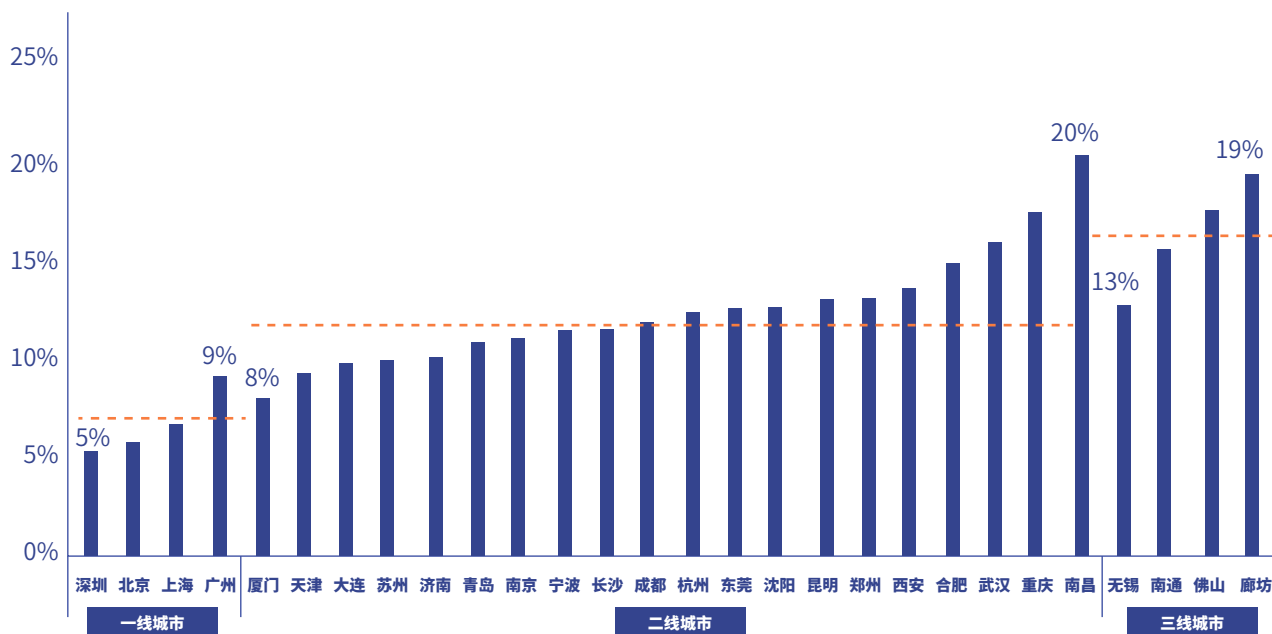
2.1 主要城市住房空置率概况

1. 少数城市住房空置率处于合理区间，总体住房空置率过高

据贝壳研究院统计，住房空置率随城市能级依次递增，一线平均7%，二线平均12%，三线16%。深圳、北京、上海空置率最低，在7%以下；南昌、廊坊、佛山、重庆、武汉空置率最高，在15%以上。

住房空置率的区域差异通常意味着房地产市场发展的区域潜力差异。住房空置率相对较低的城市，房地产市场发展空间较大；反之则住房供给相对过量。通常认为空置率在5%-10%之间是合理的，低于此区间则认为空置率过低，表明住房需求旺盛，潜在需求较高。高于10%则认为空置率过高，表明住房供给过剩，存在库存积压风险。贝壳研究院调研28个大中城市发现，其中仅有9个城市处于合理区间，大部分城市处于10%-15%，6个城市高于15%。总体而言空置水平较高，新开发项目可能因为销售困难导致库存积压风险。

图：重点城市住房空置率概况



数据来源：贝壳研究院

2. 住房空置率感受指数显示上半年大部分城市空置情况正在改善

参考央行每季度开展的城镇储户问卷调查中关于收入/就业感受指数的定义，我们构建经纪人空置率感受指数。上半年，廊坊、郑州和深圳等6城市空置率感受指数低于50%，表明其住房空置率上升；其他城市空置率感受指数高于50%，包括北京、上海、合肥和成都等热点城市，意味着这些城市住房空置率下降。相关性分析显示住房空置率变动方向与市场交易量修复趋势一致，这意味着短期来看，影响空置率变化的主要因素是房产市场繁荣度。

3. 非自愿空置的主要原因是房屋品质不佳导致出租困难

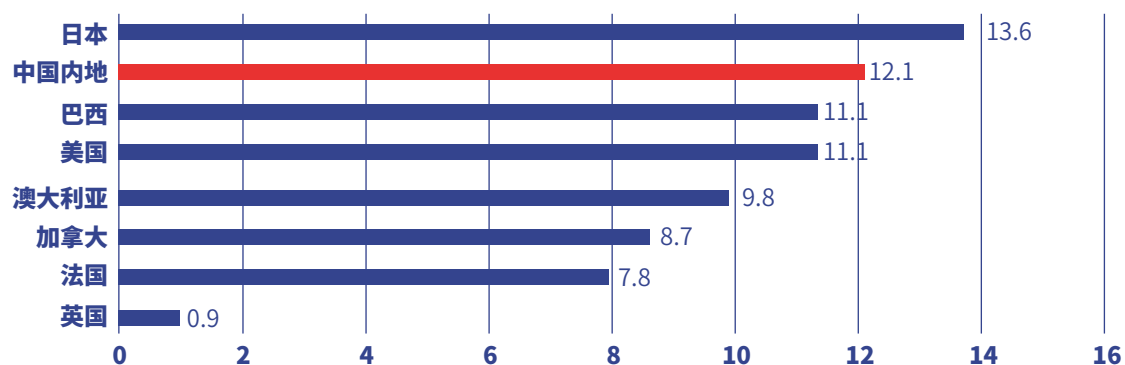
本报告将住房空置类型分为自愿空置与非自愿空置。自愿空置是指业主无意出售或出租住房而导致的住房空置现象。自愿空置的原因主要有：①业主拥有多套住房，对房屋空置持无所谓的态度；②度假房，业主偶尔会有居住需求；③业主异地工作，未来考虑入住，暂时空置。

非自愿空置是指由于房屋本身难以出售或出租，业主虽有出售或出租意愿，但找不到合适的买家或租客，导致房屋不得不空置。调研发现，有一半的经纪人认为其负责的小区存在非自愿空置住房（即难以出售和出租）。非自愿空置的原因之一是房屋自身的缺陷，如过于老旧、配套不全、周围有噪音或环境污染等因素。除去房屋本身的原因外，非自愿空置的根本原因在于住房需求不足，供给相对过剩，导致业主愿意降价出售或出租住房仍然找不到合适的买家或租客。当然，存在一定程度的非自愿空置是合理的，当非自愿空置过高时，表明市场供给严重过剩。

2.2 住房空置率的国际比较

如前所述,贝壳研究院关于空置住房的定义未包括期房和现房待售部分,故较其他统计口径会偏低。即使如此,全国28个大中城市的平均住房空置率依然处于较高水平,仅低于日本,高于美国、加拿大、法国、澳大利亚和英国。

图:各国(地区)住房空置率(%)



数据来源:OECD(2021)

据世界经合组织(OECD)最新公布的住房空置率数据对比发现,日本住房空置率居于首位,达13.6%,日本全国6442万套房屋中,有846万套房屋空置。美国空置率为11.1%,即全美13968万套住宅中,有1555万套空置。英国的空置房较少,有225,845套房屋空置,仅占全国2441万套房屋总数的0.9%,这一统计数字远低于

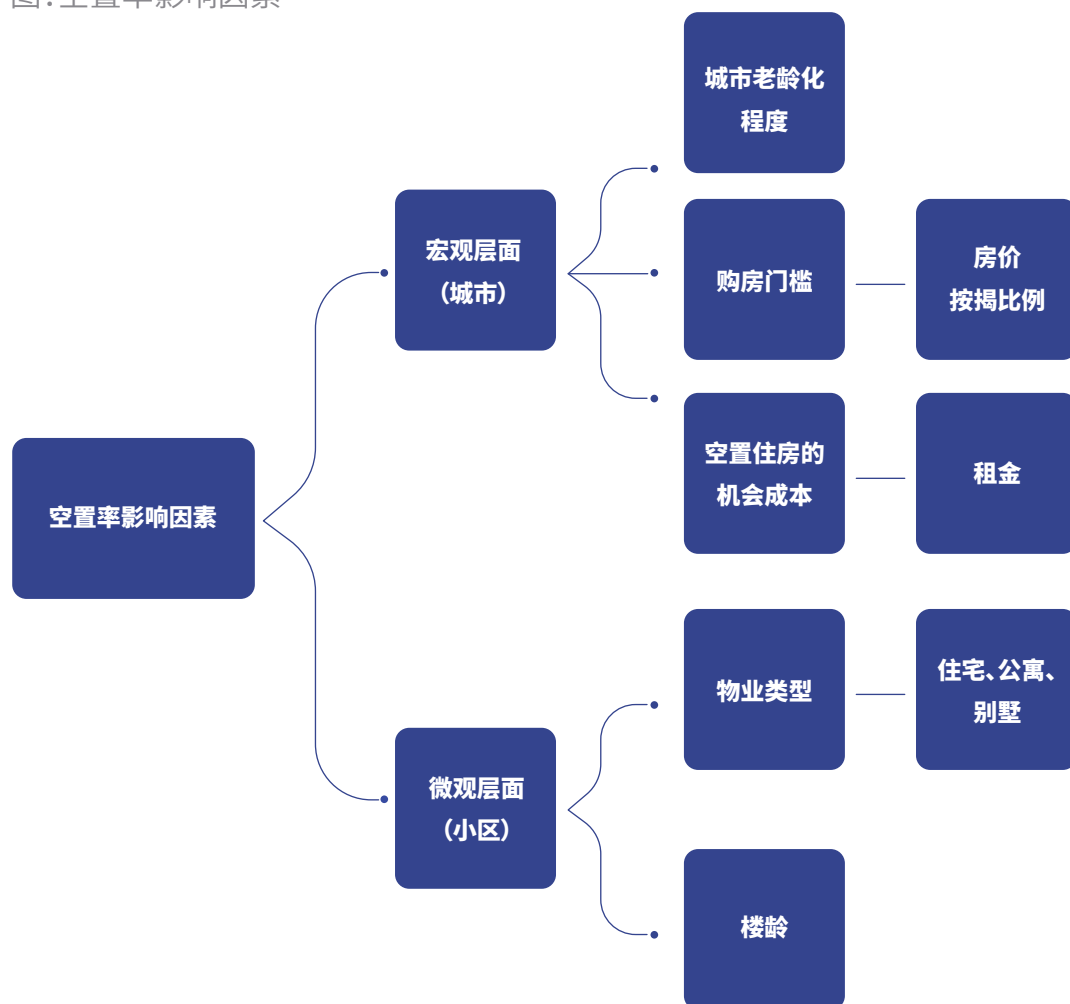
其他国家,部分原因在于统计方法上,英国不将第二套住房纳入空置,如果算上第二套住房,这一比例是经合组织报告数字的两倍。

境外住房空置率较低的重要原因是持有空置住房的成本较高。据不完全统计,法国、英国、加拿大、澳大利亚及中国香港均设有空置税。其中法国明确规定对居民的主要居所不征收空置税,但同时规定每个家庭只能有一个主要居所,其他住房均被纳入空置税的征收范围。法国于1999年开始实施空置税,据测算征收四年的空置税使得空置率下降13%,空置税的实施使得法国很多空置住房变成了主要居所。相比之下,中国内地没有房产税、空置税的征收,持有空置住房的成本较低,这也是内地住房空置率较高的原因之一。

三、住房空置率的影响因素分析

国内外学者对住房空置率的影响因素研究颇多,主要集中在:人口、经济、政策、房价、交通等。根据我们的研究,在宏观层面,城市老龄化程度、城市购房门槛、空置住房的机会成本(租金回报)均会影响城市的住房空置率;在微观层面,物业类型和楼龄均会对小区的空置率产生影响。

图：空置率影响因素



资料来源：贝壳研究院

3.1 宏观层面

1. 城市老龄化程度加深影响住房需求, 导致住房空置率上升

人口老龄化主要通过住房需求影响住房空置与否, 进而成为住房空置率高低的重要影响因素。美国经济学家曼昆在1989年详述了人口年龄结构对住房需求的影响, 他认为, 人的生命周期的不同阶段住房需求并不相同。国内的研究也表明, 人口年龄结构与住房需求存在显著的相关性, 在老龄化的开始阶段, 住房需求会增加, 当老龄化达到一定程度(65岁以上人口占比达到18%), 住房需求会下降。

基于以上理论, 我们重点关注两类城市, 一是老龄化程度已经很高, 住房空置率也处于高位的城市, 随着老龄化程度的进一步加深, 其住房空置率势必会进一步提高; 二是, 老龄化程度较低, 住房空置率也处于低位的城市, 短期内住房需求仍较为旺盛, 住房空置率进一步提升的概率较低。

本次调研的28个城市中, 南通和重庆属于第一类城市。南通65岁以上人口占比为23%, 空置率为15%; 重庆65岁以上人口占比为17%, 空置率为17%, 老龄化及空置率均处于较高水平。另据第三方机构测算, 2022年上半年全国50城烂尾楼规模中, 重庆和南通的烂尾楼规模及比例较高, 可见这两城新房市场短期内不容乐观,

整体市场供过于求,供给过剩风险较大。**第二类城市是深圳、厦门和广州。**这三个城市65岁以上人口占比和空置率均低于10%。这意味着深圳、厦门和广州三城的住房需求短期内仍较为旺盛,尤其是深圳65岁以上人口占比为3.2%,空置率仅5.3%,反映出强劲的市场潜力。

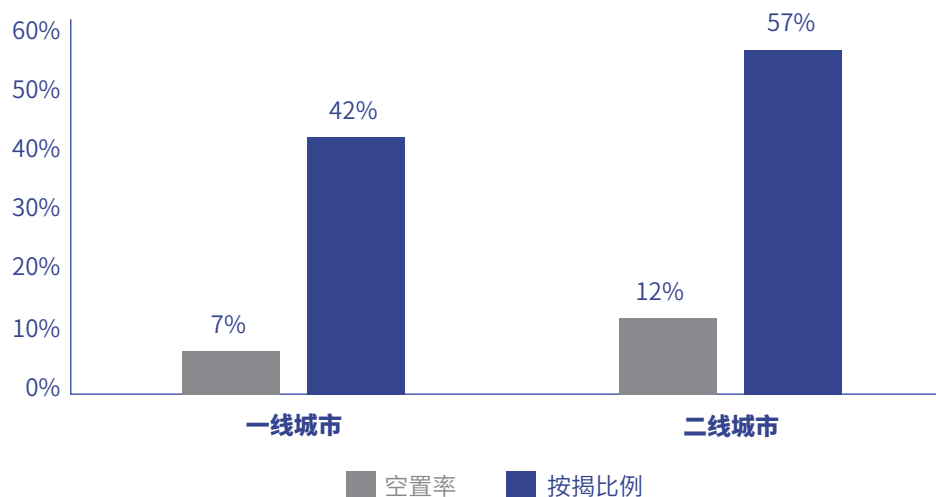
2. 城市购房门槛越高,住房空置率越低

本报告选取房价和按揭贷款比例作为城市购房门槛的代理变量。

直观上,住房空置率的高低受城市购房门槛的约束,房价越高的城市,拥有多套住房的成本越高,进一步住房空置的成本越高,进而会导致较低的空置率。据贝壳研究院数据,重点城市二手房房价中位数与住房空置率的相关系数为-0.71。可见,**房价与住房空置率显著负相关,在房价较高的一二线城市,如北上深厦,住房空置率明显低于其他城市。**

理论上,按揭贷款比例反映居民购房所需资金缺口,一定程度上反映居民购房难易程度。按揭贷款比例越低代表居民购房门槛越高,居民拥有空置住房的成本越高。据贝壳研究院数据,重点城市按揭贷款比例与住房空置率的相关系数为0.72,两者显著正相关,可见**居民购房门槛越高的城市,住房空置率越低,如北京、上海、深圳。2022年上半年北京二手房交易的平均按揭比例仅37%,全国购房门槛最高,但其住房空置率仅6%。**

图：分线城市住房空置率与居民购房按揭比例



数据来源：贝壳研究院

3. 空置住房的机会成本越高，住房空置率越低

对大部分业主来说，持有空置住房的机会成本是其将空置住房投入租赁市场获得的收益，也即租金回报的高低。直观上，城市的高住房空置率与低租金回报相关。一些拥有多套住房的业主宁愿房屋空置也不愿意出租，其中一部分原因是其房屋租金回报较低，与出租住房的沟通协调成本、房屋损耗等成本相比，租金收益并不具有吸引力。

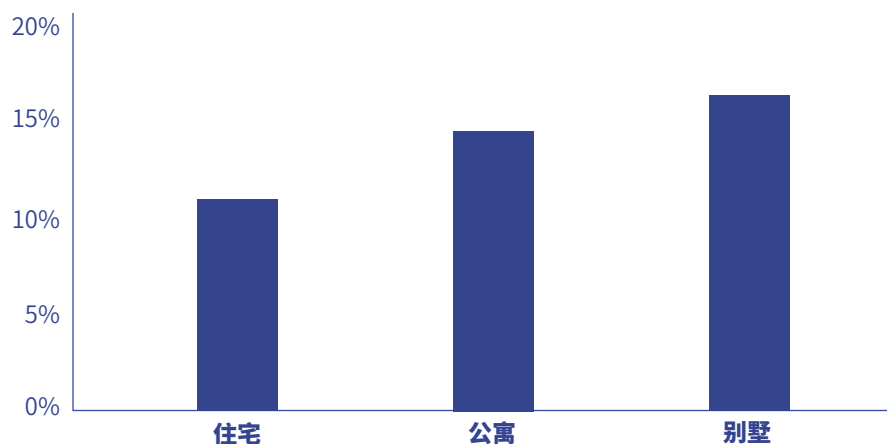
据贝壳研究院数据，重点城市租金（中位数）与住房空置率的相关系数为-0.70，租金与住房空置率显著负相关。空置率排名前三位（由低到高）的深圳、北京、上海，其月租金中位数在5000元以上，空置率排名后两位（由低到高）的南昌和廊坊，其月租金中位数在1600元以下。

3.2 微观层面

1. 住宅类小区的空置率低于公寓及别墅

研究发现,同一个城市不同类型小区的空置率有明显差异,住房空置率由低到高依次为住宅<公寓<别墅,其中住宅类小区的整体空置率较别墅小区低5%。如北京整体空置率为6%,顺义商圈别墅小区的平均空置率高达20%。公寓和别墅的空置率较高主要与其多元化的使用场景有关,比如部分公寓用于投资经营,部分别墅用于度假等。

图:不同类型小区的住房空置率

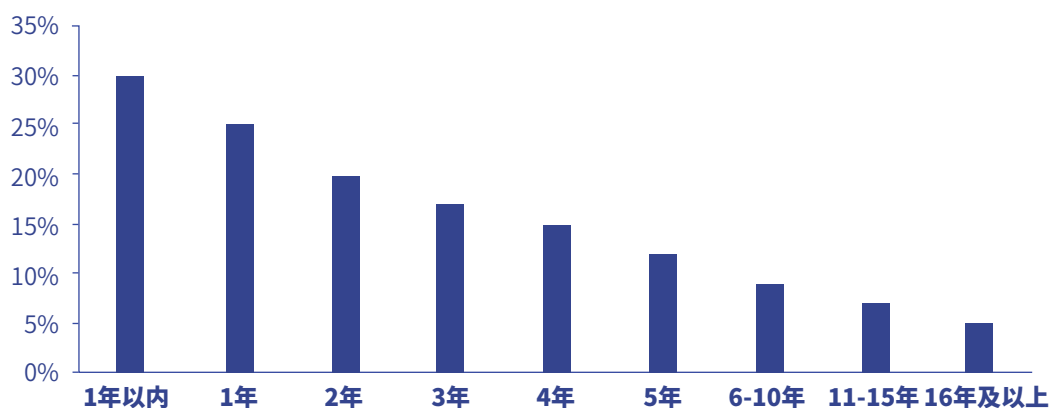


数据来源:贝壳研究院

2. 小区楼龄越短, 住房空置率越高

就房屋本身的属性来看, 哪些房子更容易空置呢? 我们通过研究每个小区的空置率与楼龄的关系发现, 住房空置率随着小区楼龄的增长逐渐变低。五年以内楼龄的小区, 空置率随楼龄的增长从30%依次递减至12%; 15年以上楼龄的小区空置率没有明显差异。

图: 小区楼龄与空置率的关系



数据来源: 贝壳研究院

整体来看, **次新小区的住房空置率较高**, 主要原因有三个: 一是自然因素, 新建成的小区或有装修和通风的需求, 业主一般不着急入住导致空置率较高; 二是地理位置的因素, 次新小区多位于离市中心较远的郊区, 周边配套不成熟, 出租或出售的难度相对较高, 房屋空置的比例较大; 三是购房目的方面, 不以自住为目的的投资客一般首选新小区, 投资性住房空置比例较高, 像东莞、广州较多小区为香港人投资购入, 疫情期间往来不便, 表现为较高的空置率。

如上所述, **老旧小区的空置率较低**, 主要有两方面原因: 一是, 老旧小区通常都位于市中心, 交通便利, 住房需求比较旺盛, 因此很少有住房空置, 如北京阜成门、金融街附近, 空置率均在2%以内。二是, 学区的影响, 较早建成的城市中心区域, 也是优势教育资源的聚集区, 数据显示, 学区附近的住房空置率比其他区域低5%。

四、小结

总体来看, 中国内地住房空置率高于国际水平, 但区域间结构性差异较大。具体表现在两方面, 一是城市整体来看, 一线城市住房空置率普遍偏低, 深圳的住房空置率仅5.3%, 与中国香港4.1%的空置率接近, 住房供给相对不足; 而廊坊、佛山等三线城市空置率高于17%, 远高于5%-10%的合理区间, 住房供给相对过剩; 二是城市内部来看, 市中心区域空置率较低, 某些核心区域空置率几乎为零, 次新房小区较多的郊区空置率普遍偏高, 如一线城市平均空置率仅7%, 但也存在空置率20%、30%的区域。这也印证了“整体上我国不缺住房, 却存在结构性失衡”这一观点。

对于当前的住房空置率现状, 贝壳研究院认为一定程度的住房空置率是合理且有必要的, 但过高的住房空置率值得警惕, 其潜在的风险不容忽视。

其合理性在于, 中国整体城镇化进程依然较快, 仍有较多的人口向城市聚集, 特别是产业发展较快的热点城市, 比如成都、杭州和合肥等。这些城市较高的空置率有助

于平稳接纳人口涌入,避免了住房供应过于紧张导致房价房租过快上涨,空置房屋起到了较好的缓冲作用。

其风险在于,从市场供需角度来看,空置住宅意味着潜在供给,高空置率等同于大量潜在供应。当房价下跌预期较强时,大量空置房屋进入存量房市场会导致短期供给激增,加剧供求失衡而放大房价下跌风险。今年二季度部分城市放松限售,二手房新增挂牌房源激增,一定程度上也是空置住房过多的体现。

参考文献

- 【1】Mankiw G, Weil D . The baby boom, the baby bust, and the housing market [J]. Regional Science and Urban Economics, 1989.
- 【2】陈斌开、徐帆和谭力. 人口结构转变与中国住房需求: 1999-2025——基于人口普查数据的微观实证研究[J]. 金融研究, 2012.
- 【3】丁洋、郑江淮. 中国人口老龄化会减少住房需求吗? [J]. 中国软科学, 2018.
- 【4】西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心. 2017中国城镇住房空置分析[R]. 2018.
- 【5】香港差饷物业估价署. 香港物业报告2022 [R]. 2022.
- 【6】中国人民银行调查统计司城镇居民家庭资产负债调查课题组. 2019年中国城镇居民家庭资产负债情况调查[J]. 中国金融, 2020.



贝壳研究院