

人口下降后，盖了那么多房子卖给谁？

原创 九边 九边 2021-12-11 08:48



戳蓝字“九边”关注我哦。

看见了一个问题，将来等人口下降之后，我们盖了这么多的房子，这些房子怎么办？会不会没人买而出现大规模空置的情况？今天就说说这个话题。

其实人口下降导致房子空出来的事情已经出现了，只是可能跟大家想的不一样。

比如我小时候我们那边的乡镇里一个班还有二三十个人，但是我们那代人是最后一个婴儿潮，之后出生人口越来越少。现在我们那边乡镇学校已经撤销了，剩下的个位数学生全部归到了县里，乡镇的房子也一样，年轻人都走了，只剩下老头老太，70%的房子都在空着，也卖不掉。

如今经过几十年的演变，现在老家那边的趋势是，如果考上大学，一般都去大城市，运气好而且能力强的人就在一线城市扎根了；县城的有钱人，会到省城或者省城周围的稍微大一些城市买房定居；村里的年轻人去县城买房，如果适龄男性青年家里没钱让他去城里买房，他大概率娶不到媳妇。

这样，人口实现了一波涌动，一线城市吸收了全国的人才，大城市吸收了小地方的有钱人，小地方吸收了村里的年轻人。

所以这些年年轻人在减少，但是一线大城市人口还在增多，各省的省会可能也在增多，但是到了县城一级，有的县城变人口变多了，有的县城人口减少了，但是村里基本不可避免人口减少了，甚至不少村里彻底没人了。

大家看出来了吧，人口资源整体是从下往上流动的。

同理，还有很多枯竭的资源城市，比如鹤岗，我查了下，国家认证过的资源枯竭城市就有69个，这些城市曾经热火朝天，如今都已无比凄凉。还有更过分的，有些城市人口都搬离了，跟鬼城似的，一个人都没，抖音上有这种地方，大家可以去搜一下。

这些城市的老百姓如果眼光毒辣，很早就意识到了这种城市将会枯竭，就早早把房子卖掉搬走了，如果眼光不行，可能面临的一个问题是，大家都在抛盘，没人接，房价越来越跌，最后成鹤岗了。

这个现象并不只发生在我国，其他发达国家的情况都差不多。

比如日本就是这样，乡村彻底衰败了，只剩下少量的温泉村还有度假村还在，其他的村里空的跟闹鬼似的。与此同时，人口大量向东京大阪等城市聚集，日本的那几个巨型城市现在已经大得离谱了。

日本的头部城市也不是均匀地增加人口，这些年的数据显示，越大的城市，人口流入越明显。比如最大的东京圈，半径50公里范围内，聚集这4300万人，经济规模跟比俄罗斯都大，占到日本自己的38%，并且东京圈还在吸收别的大城市，以前总说“东京大阪”，现在东京是大阪的五六倍。

这可能跟不少小伙伴的理解不一样，为啥都那么挤了，大家还再往里边挤呢？主要是因为人口聚集的地方，交易就会变得很活跃，产生各种稀奇古怪的产业，让大家赚到在小地方赚不到的钱。

咱们不提那些本来就喜欢抱团的科技公司和金融公司，聊点普通人玩的，比如在中国一线城市，就有一个叫“专业找猫”的业务，你想想啊，大半夜你家猫跑了，你焦头烂额不知道去哪找，慌不慌？这种情况下，就有人开始专业找猫，带着各种设备过来帮你找。这项业务非常贵，可能需要八千到一万，不少小伙伴说，我的猫都不值那个数，可是大城市的人不这么想啊，很多人收入高而且把猫当家人，自然不在乎花几千块把猫找回来，专业找猫人士可能没啥学历，照样能月入过万，这在小地方根本是难以想象的。

还有前段时间搬家，搬家公司师傅劲超大，而且非常能干，搬完家我给了他两百块红包，他跟我说他以前在工地搬水泥，一天要搬30吨，一个月三四千，到了北京搬家公司这点活白领们看着辛苦，对于他来说就跟过家家似的，收入翻了三四倍。

对于没学历的小伙伴，一线和小地方差距都这么大，对于有专业知识的那些人来说，去大城市和小城市的更是天壤之别，比如航天和气象等专业，全国只有几个地方有工作，我自己干的码农行业，大城市和小地方收入差好几倍，想也不想会去大城市。

同理的还有韩国，韩国也是老龄化严重大家不给生孩子，对应的效果就是基层乡村和乡镇大规模荒掉，反倒是首尔房价一再走高，甚至房产税加税之后，首尔房价继续逆势上涨，就这么逆天。网上找了张图，大家感受下：



大家看懂这个趋势了吧，人口变少之后，各个城市的人口并不是均匀变少。比如人口减少10%，并不是每个城市人口均匀地少了10%，而是自下而上地把房子空出来，大量的农村

人口消失，房子彻底荒掉，很多城市人口锐减，但是核心一线城市人口更加多，人口更加聚集。

再以韩国为例，韩国这些年人口一直低迷，但是却一直向首尔集中，基本上所有能拿的出手的企业全部聚集到了首尔，首尔的房价高的跟香港似的，尤其是他们的“江南区”，也就是前几年特别火的鸟叔那首歌《江南style》里的“江南”，房子贵的令人发指，因为跨国公司总部，韩国尖端企业总部都在那里。那地方的房价从1997年开始就一路飙升，经济发展好的时候小涨，经济不好的时候大涨，疫情爆发后超级涨。

说到这里大家可能很纳闷，为啥经济不好的时候房价却会暴涨呢？

也不复杂，每次大危机都会出现政府放水，但是经济不好的时候富人们拿到钱却没地方投资，优先抢稀缺资产，而整个韩国最稀缺的就是江南房产，可不是疯抢？所以房价一直涨，经济危机时期涨的更离谱，有“江南不败”的传说。

其实想想也正常，大家记得吧，去年疫情开始后，政府为了救济小企业也开始放款，深圳房价应声上涨，不过政府一顿打压后，基本压住了。文在寅作为韩国左翼领袖，上台的重要口号就是“公平”，还要治理房价，不过从现在的情况来看，文在寅同志搞得一塌糊涂，毕竟左翼背后是韩国基层老百姓，右翼背后是日本和美国，老百姓嗓门大，美日财团财力足，也不是善茬，到处使绊。

从经济规模角度讲，现在大首尔区的经济体量占到了整个韩国的40%（跟东京圈在日本的地位差不多），排名第二的釜山经济圈只能达到首尔的1/10，大家想想有多么恐怖。

不仅如此，更夸张的是，好的一线大城市顶着房产税房价继续往上涨，发达国家这个趋势特别明显，比如美国，越是好房子，不仅贵，而是房产税还高，这些年一直涨，日韩也差不多。德国也差不多，找了张图：

说到这里，大家可能纳闷了，一线房子都那么贵了，为啥还能涨？

这个原因很多，直观原因就是经济只要继续发展，就会出现大家收入增加，有钱了自然会买房，没啥悬念会推高房价。

而且一线房子存量很大，每年交易的非常少，价格是边际交易量决定的，比如你们小区有一百套房子，房价就是最近成交的那套房子定的，所以并不需要大家收入都涨房子才能涨，少数高薪阶层就能推上去，而且如果大家知道房子将来会升值，就更不抛了。

一个东西想一直升值，一个重要的原则是大家都握在手里不能抛，美股就是这样，换手率极低，我们一线的房子也一样，平均持有五六年以上，啥时候我们的股票大家买了像持有房子一样拿着，那股市就会越来越好。

另一方面还存在“换仓”问题。这又是啥事呢？比如你在东北有五套房，但是这些年基本没涨或者涨幅不大，你会一直持有吗？可能会持有，但是理智的做法是把这些房子卖掉，换成升值前景比较好的房子。

这样的结果就是，房价涨幅不大的地方有钱人抛掉当地房子向一线聚集，导致马太效应更加明显。

我国的当前的限购政策对这类人影响很大，一定程度上延缓了这种"换仓"进程，不少人想换也没有资格，所以换不成。不过操作难不代表搞不定，我这些年碰到太多人，在老家非常有钱，毕业后到北京，专门找能解决工作居住证的地方上班，工资低也没事，就是为了拿到房票后把老家的房子换到一线。

这两年房地产行业一直不景气，环京的房子腰斩，东北的房子也不咋地，天津也一塌糊涂，很重要的一个原因就是，不景气的地方有钱人继续抛盘去南方了，导致不景气地方的房子惨上加惨。

所以吧，等着人口下跌去一线捡漏的可能性不大了。

而且大家都知道货币超发，可能不知道货币到底是怎么往下发，货币是通过“信贷”，也就是从银行借钱流入经济体，这里就有个问题：**资产越值钱的人，越能借到这种超发出来的钱。**

比如央行这两天降准，对市场释放了1.2万亿，这些钱你想去借能借出来吗？当然不行了，最起码的一点，银行为了防止你不还钱，需要你把房子抵押了。谁的房子值钱谁就能贷到更多的钱。

这就意味着，超发出来的钱大部分都进入了一线，进入一线的钱多多少少会进入房市，这会进一步推高资产。

比如张三名下有套房子，他觉得将来钱会越印越多，把它抵押了再买一套，等下次再放水，他的房子升值了，就可以卖掉了。

你说这像击鼓传花啊，本来就是，美股也不是大家用实实在在的钱推上去的，也是美国放水出来，机构借钱买股票，股票上涨，全世界各地的人都借钱去买，这样一路就上去了。如果持续几年银行不给贷款，房价就虚的一批，也是这个原因，股票也是这个逻辑，如果没有增量资金进来，也是半死不活。

有钱人和穷人最大的差别也在这里，富人用银行的钱赚钱，普通人却只能用自己的工资赚钱，赚钱速度天壤之别，当然了，破产速度也天壤之别，我们经常听说富人破产，却很少听说穷人破产了，穷人向来穷的很稳定。

所以接下来的趋势很明显了，就算人口下降，也是自下而上地把房子空出来，大家都想去的那种地方，房产税也压不住，因为这个世界钱是越来越多的，人的基本需求就是吃穿住行，除了“住”，其他的花不了多少钱，所以房子在哪个国家都是大家最先配置的，而且也是大家最愿意花钱配置的，每年都有大量的新晋有钱人，好房子供应却永远跟不上。

当然了，这样演化下去，也不是完全没好处，将来一线的房子贵的离谱，可其他地方失去投资属性后，会越来越温和，如果买了也不涨，大家慢慢就不会屯了，房价开始走低，当地人的生活也就不那么焦虑了，如果房子不涨，大家也就不着急买房了，租着也没啥。天津就是这样，认识几个租房子住的，能买起房子也不买，口头禅就是“反正也会跌下去，着急啥”，看出来了吧，房子不涨就没刚需。

不过过程是很痛苦的，因为我国大部分人是拥有房产的，房价下跌已经让很多地方老百姓非常郁闷，比如天津这几年房价遭到一波重创，全市只有少数几个地方还在涨，我认识的天津有房阶层都非常痛苦，没房的反倒是幸灾乐祸，有钱也不买，住在出租房里等着看笑话。

其实这就是成熟国家的状态，一线都特别贵，一线的豪华盘贵到大家怀疑人生，不过其他地方都不咋地，年轻人也不着急买，只要房子不跳涨，大家也就不慌，慢慢耗着呗。

尾声：

说了这么多，基本上已经说得很清楚了，再总结几句：

- 1、超级都市圈会越来越大，这些地方的房子没有空闲下来的一说；
- 2、农村会进一步空心化，农村，乡镇，没啥好产业地区人口大量流出，会空出大量住房；
- 3、除了少数城市，绝大部分城市房价慢慢会稳定下来，没啥投资价值，自然也就没啥泡沫，大家反而会过得轻松一些。

全文完，如果觉得写得不错，那就点个赞或者“在看”吧，多谢阅读。

如果转载本文，文末务必注明：“转自微信公众号：九边”。



九边



印象笔记评出2020最具收藏价值十大公众号排第四
312篇原创内容

公众号

文章已于2021/12/11修改

喜欢此内容的人还喜欢

两成！山东菏泽成首个降低商品房首付的城市

地产一条

哪些楼市问题您最焦虑 | 中国房地产行业“3·15”调查问卷

中国房地产报

清迈别墅：航东学区房独栋别墅，236平米，售价350万铢

旅居清迈