

# 热搜第一！关系到我们所有人



作者 | 燕大

看来房价仍然是很多人时刻关心的话题，毕竟太多人的身家主要都在房子上，关键还身背房贷，另一部分人群则想着房价再降低些可以好上车。

完全可以说，房价绝对算得上影响全体国民的一把双刃剑，涨会伤害一部分人，跌也会伤害一部分人。

就好比北上广深及其他核心城市，多年推出来的高房价，一旦短期内暴跌，那这中间上车买房的人将损失惨重，看看燕郊的案例就知道了，不但首付跌没了，打骨折卖掉也远不够还贷款的，房钱两失，还得倒欠银行的钱。

**这就是典型的小范围内的房价硬着路**，之前上车买房的投资者非常惨烈。

但是呢，一直买不起房上不了车的人看到房价暴跌则喜闻乐见，一方面是因为房价持续暴涨也是造富过程，严重扩大贫富差距，赢者通吃，另一方面，有些人终于有机会上车，拥有自己的住房。

一体两面，一把双刃剑正好将社会最大的矛盾之一展现出来。

问题关键就在于买房这件事跟拿闲钱投资股市、买黄金之类不同，它关系到各个年龄层面尤其是年轻群体的住的民生问题。

从前两年开始，未来十年都是高考高峰期，每年超千万年轻人毕业出校门、找工作，在这个经济承压周期，就业本就不易，却发现哪怕996干上十年、干到眼里彻底没了光也买不起住房，那还能有啥梦想呢，谈梦想就是最大最圆的饼。

所以，不是国人热衷于关注房价，实在是房价对个人的生活、财富影响过于重要。

最近在中国发展高层论坛2024年年会上，清华李稻葵院长认为，北上广深这些一线城市今年年内房价很可能就会触底，房价会稳定下来，但是三四线城市还需要时间。此外，李稻葵还认为，房价要继

续调整，让市场机制来修复，减少对市场的干预。

第一，要看居民负债情况，这个可以从官方发布的住户部门杠杆率看，它是居民总负债与GDP的比值，杠杆率上升就说明债务负担越重。

2022年底住户部门杠杆率是71.8%，下降0.6%，连续两年净下降。但在个人看来，即使下降，这个数据也依然不低，很能反映居民负债情况。

而这几年工作不好找、反而动辄被裁增多，钱难赚，存钱的多了，提前还房贷的多了，房价也不再是永不下跌，一场疫情让国人彻底警醒什么叫风险。

第二，是就业和收入，这里不多赘述了，从身边周围就能感受到寒意，虽然很多城市平均工资年年涨，但好像自己从来没被统计到一样。

第三，当下楼市释放利好消息，本质是防范化解房地产风险，防止掉到地板上，而非让房价回到暴涨。

举个例子，贷款的房子抵押在银行、企业土地房产抵押在银行等金融机构，房地产这条长且复杂的产业链上无数企业及个体与金融相关，房价如果崩了，那几乎必然会引发金融等系统性风险，就好比老美的次贷危机一样。

而且，我们的经济结构不同，房地产占比之高远不是老美能比的，相应的影响自然要大的多。

所以，简单说来，房价短期内大跌对国家不利，短期内大涨也不符合房住不炒的主线，因此这个“稳”字就很有智慧，“稳”出时间和空间，就有机会将楼市风险逐渐化解。

“稳”字其实就如同橡皮筋，紧了就松一松，松了就紧一紧，拓展到房价，个人觉得就是将房价的涨跌幅维持在一定上下区间内。

这也要分区域看，像李稻葵认为一线城市今年年内房价很可能就会触底，房价会稳定下来，但是三四线城市还需要时间。

个人觉得，从深层次逻辑上讲，房价不是由买不起的人决定的，而是由钱多、买得起的人决定的！

不是大家不买房了、房价就降了，而是大量买得起的人在观望、迟迟不下手！

换句话说，如果政策面持续放松，那大概率房价有望触底反弹，而且每次放松限制，与悲观者不同，很多手上持有大量现金的人就会瞅准时机，入手北上广深等核心城市核心区域的房产。

涨多了就会降，降多了就会涨，起码这个逻辑对一二线核心区位的房产还是有作用的。

财富的传承、保值增值并没有太多去处，绝大部分人的配置无外乎分布在房产、股票、黄金、保险等等。

对于在经济结构中占比这么大的房地产，不可能不成为重点配置对象，起码现在不可能摆脱掉。

而大城市虹吸小城市的有钱人，更容易达到一种价格上的动态平衡。

因此，如果政策面持续放松，一线城市肯定会更快触底，至于被虹吸的城市，则很难有较好表现。



**- End -**

**位卑未敢忘忧国！**



@关注和转发，就是最大的支持@

为防失联，请添加作者微信：

**Y2023-2053**