

大小和新旧都不重要,归属感和性价比是重点 年轻人跑步进场“抄底”楼市

在一线城市有套属于自己的房子,对很多年轻人而言,这在以前是难以想象的事。但随着各地房价持续调整,不少年轻人发现,在一线城市买房似乎不再奢侈。

近段时间,在北上广深以及部分二线城市,年轻人“抄底”买房的现象越来越多。

张艺(化名)今年正式成为“有房一族”,入手的是一套北京20世纪80年代老小区的二手房。张艺认为,这套房虽然旧,但是总价“划算”,是首次置业北京的“性价比”之选。

年轻人跑步进入楼市“抄底”,背后是整个房地产市场在大调整。当房子回归居住属性、房价不再高不可攀,年轻人买房也回到了最初的意义:拥有属于自己的家。

区的价格有所回调,那些内环、低总价、有地铁、户型周正的房源,让她在今年动了买房的心。

下定决心后,赵蕾立刻着手开始看房。按照上述标准,她看中了内环一套面积约50平方米、挂牌价255万元的老旧小区房源。房子户型周正、阳光充足,小区附近生活氛围浓厚,且距离地铁站在500米以内,只要后续重新装修,就是一个温馨舒适的家。

“最关键的还是要价格合适,这套房两年前挂牌时卖370万元,当时因为租客等一系列不可控因素,房子一直没卖出去,而今挂牌价已经降了超百万元。”赵蕾表示。

房子代表归属感和安全感

年轻人瞄准一线城市二手房,期望低价“上车”,背后是整个楼市环境正在变化。

就房价收入比指标看,年轻人面临的买房环境正在变得比以前更友好。麟评居住大数据研究院监测的100个重点城市数据显示,2024年房价收入比为10.3,相比2023年下滑9.7%。自2019年监测以来,2020~2024这5年期间房价收入比呈连年下降态势。

房价收入比,指住房价格与城市居民家庭年收入之比,是衡量一个地区房价高低和房屋居民购买力的重要指标。过去一年,从一线城市到二三线城市,房价收入比的整体水平都在下降。

具体而言,一线城市2024年房价收入比为26.1,较2023年下降8.5%;二线城市房价收入比为10.8,较2023年下降10.8%;三四线城市房价收入比为7.6,较2023年下降8.6%。

“一线城市房价收入比下降最为明显,降幅较2023年扩大5.1个百分点至8.5个百分点,但房价收入比整体水平仍远高于国际合理区间(3~6倍),购房压力虽缓解,但仍存在。”麟评居住大数据研究院表示。

房价收入比逐步下降,意味着居民购房压力有所缓解,但需要注意的是,近两年房价收入比下降,主要是因为房价下行。麟评居住大数据研究院称,“长期看,缓解购房压力、扩大市场内需需要在稳住房价的前提下,提高居民收入水平,推动房价收入比向合理区间靠拢。”

在买房压力逐渐缓解的过程中,年轻人开始重新思考房子的意义。

第一财经旗下《DT商业观察》此前曾发起一次关于购房的调研,参与调研的人群中,“95后”、“90后”占比超7成,一线及新一线城市人群占比超7成。调研显示,对大城市的年轻人而言,买房更多是出于对个人生活的考虑,而非为他人做打算。

调研数据显示,50%的人买房是为了在一个城市安定下来,30.5%的人是为养老做打算,其后则是为了结婚、生子、孩子上学等。同时,51.9%的人认为房子能带来“归属感”,41.9%的人给房子赋予“安全感”的意义,超3成人认为房子代表“稳定”和“家庭”。

在实际决策时,年轻人更加重视总价和“性价比”,房子不必崭新、不必豪华,只要有日常烟火气,能满足交通和生活需求,就是当下理想的居所。



上海市青浦区的华新镇企业服务中心大楼 新华社发

纵深

刚需人群助推楼市复苏

以年轻人为代表的刚需人群密集买房,将对市场有何影响?

一个显而易见的效应是,促进二手房市场的流通。过去,“老破小”二手房一度是市场上的边缘角色,如今随着买房政策门槛越来越低,年轻人瞄准低价二手房,有房一族也将手上的旧房源挂出,低总价房源的挂牌、成交,已成为二手房的一大主力。

安居客北京日前发文称,春节后,北京二手房源的挂牌量开始增加,且相比去年10~12月份时议价空间在变低。在挂牌房源端,相关数据显示,200万元以下房源挂牌数量增多,500万元以上房源挂牌减少,低总价房源是市场供应的一大主力。

在广州,节后当地二手楼市持续复苏。合富研究院表示,支撑广州二手楼市复苏的力量之一是刚需,海珠、荔湾、白云等市中心刚需购房热门区域,二手网签量环比均在上涨。

深圳的刚需房成交占比在提升,去年深圳二手住宅成交54487套,同比增长66.3%;其中,低价段成交占比上升,150万元~250万元、250万元~350万元价段成交占比分别上升3.5%、3.6%。

上海中原地产市场分析师卢文曦称,现在一线城市的低总价房源是有一定交易量的,主要就是因为总价低、有区位优势。现在一些新楼盘位置普遍偏远、价格偏高,买老旧二手房是年轻人“上车”的平衡之选,此外还有购房者在博老房“动迁”概率。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,目前二手房的主力购房人群是刚需和刚改,刚需主要是刚进入城市的年轻人、外来人口和新市民,因二手房总价较低而入手,另一类刚需是为了学位买房,此外还有“卖一买一”的刚改人群。

不过李宇嘉表示,现在年轻人买房也关注“卖相”,如果房屋户型不佳、社区配套不好,市场上一些“老破小”也是会被抛弃的,尤其是对那些注重生活品质的“新市民”而言。整体而言,刚需人群密集入市,会对市场流通有拉动作用,今年楼市小阳春可以期待。

据第一财经

看了20套房终于“上车”

“花光积蓄买下60平方米‘老破小’,这次终于有家了。”近年来,在北上广深等一线城市以及不少二线城市,年轻人“抄底”买房的现象越来越多。虽然房源相对陈旧,但周边配套较为成熟、临近地铁站等因素,让低总价房源成为年轻人眼中够得着的“上车房”,让有些“老破小”二手房迎来春天。

张艺便是其中之一。今年,她正式购入一套北京朝阳区20世纪80年代老小区的二手房,建筑面积61平方米、总价300万元左右。

就房子现状看,张艺购买的二手房确实“有点老”,墙壁斑驳陈旧、最传统的老式窗户、入户门还有电线缠绕,瓷砖、暖气片、屋内为数不多的陈设,都透露出无法忽视的年代感。张艺计划对房子硬装全部拆除重做,低预算装修出自己喜欢的风格。

很多人不理解,为什么要花钱买这么老的房子?张艺认为,这套房除了旧,还有很多优点:离地铁站步行只有5分钟的距离、低楼层无电梯对养猫很友好。最重要的一点是,在北京这座一线城市,这套房总价“够得着”,且老小区得房率普遍较高。

“在北京,首套房更像是现实与理想的平衡点。”张艺称,过去几年搬了六七次家,住过五环外通勤2小时的合租房,是实打实的“北漂”租房一族。

近年来,一线城市房价有所回调,让张艺看到了另一种生活的希望。决定结束租房生活、准备买房后,她跟中介前后看了20多套房源,看房标准是“总价300万元、三环内、接受老破小、不要学区、不用电梯、离地铁站近”,最终找到了这套刚挂牌不久的房子。

像张艺这样的买房一族并非个例。在上海,一位购房者表示,自己今年购入了杨浦区一套建筑面积29平方米、总价100万元左右的“老破小”。

另一位上海的购房者赵蕾(化名)表示,自己也在为买房作准备。赵蕾在上海市区工作,这些年一直是租房生活,且通勤距离较长。近两年,上海一些老旧小区

“稳住楼市”首次写入政府工作报告总体要求

对于2025年房地产方面的工作部署,政府工作报告对房地产的表述颇多。政府工作报告重点提出,持续用力推动房地产市场止跌回稳、因城施策调减限制性措施、加力实施城中村和危旧房改造、充分释放刚性和改善性住房需求潜力、推进收购存量商品房、继续做好保交房工作等方面。

政府工作报告起草组成员、国务院研究室副主任陈昌盛在国务院新闻办公室举行的吹风会上表示,报告强调宏观调控,强调资产价格,把稳住楼市、股市写到总的要求里面,这应该是第一次。报告鲜明的导向,是要更大力度稳住楼市股市。楼市股市是整个经济运行重要的风向标,特别是房地产是老百姓资产最大的一部分,如果楼市股市的资产价格稳住了,就可以释放财富效应。

同时,2025年“持续用力推动房地产市场止跌回

稳”的目标不变。

58安居客研究院院长张波指出,房地产是居民消费的重点,报告中强调经济政策的着力点更多转向惠民生、促消费,以消费提振畅通经济循环,没有房地产消费的稳定,无法实现促消费的目标,2025年还将是房地产政策利好房地产行业的一年。

张波认为,从宏观政策的表述来看,用到了“积极有为”,因此政策的落实会更多体现出引导市场预期而非后置。稳住楼市股市在报告中表述明确,更是强化了这一预期。今年楼市政策的出台会更偏向于提前,“能早则早、宁早勿晚”这一表述体现出应对不确定性,“看准了就一次性给足”,将是政策的新特点,房地产政策也会更多偏向于提前,而非完全根据市场销售的结果进行调整,更多关注市场热度等前置性指标。

因城施策调减限制性措施方面,中指研究院认为,

2025年,结合房地产市场运行情况,核心城市有望继续调减限制性政策,如北上等地取消大面积限购,让更多刚需和改善人群入市。另外,加大购房补贴力度、优化公积金政策、降低房贷利率和交易费用等方式亦是鼓励需求释放的重要举措,更多二线和三四线城市或聚焦在这些方面。

中指研究院政策研究总监陈文静提出,“有序搭建相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式”与此前中央经济工作会议提法基本一致,本次将相关内容写入政府工作报告,或意味着2025年房地产中长期改革的相关举措有望逐步落地。从行业角度,构建房地产发展新模式包括建立租购并举住房制度、完善“市场+保障”住房供应体系、预售制改革、土地制度改革、房地产税收制度改革等多个方面。

据澎湃新闻、经济日报