

为什么中国人痴迷购房？

©转载

从去年 10 月开始，一线城市以及部分二线城市就出台了一系列严控房价的政策。今年 3 月开始，限购政策再次席卷而来，许多城市也加入了限购的行列，目前有二十多个城市都出台了限购政策。限购政策的严厉程度，复杂程度一方面体现了政府维持房价稳定的决心，另一方面也体现了购房需求的旺盛，下面我们来分析一下购房需求旺盛的原因。

购房需求如此强劲，要分析其中原因，就要弄清楚购房需求的种类，每个人买房的目的也有所不同，总的来说，主要有以下三类购房需求：

投资性需求

投资性需求的含义很简单，买房子就是为了投资，增值保值，房子就像股票、基金一样成了理财产品，已经失去了居住属性。据房天下 2017 年发布《2016 中国人海外购房趋势报告》显示，“资产配置，分散风险”成为高净值人群海外购房的主要目的，考虑占比高达 51.8%。



而在“资产配置，分散风险”方面，一些人认为，与股票和基金相比，房地产投资风险相对较低。以股票为例来说，股票的收益来自两个方面：差价和分红。而大多数股民都只能从差价中得到利润，而股市的涨幅又很小；每年的分红也少之又少，即使公司今年的业绩不错，到了该分红的时候一个个变成了“铁公鸡”，各种借口不愿意分红，这让不少投资者对股市望而却步。

另一方面来说，投资房地产除了资本收益（即日后高价卖出赚差价）以外，房子自身能够创造价值，带来固定的现金收入（即收取租金）。持续不断租金，为个人带来正现金流，这一点也吸引了很多人选择投资房地产。

需要注意的是，中央经济工作会议已经明确提出，房子是用来住的，不是用来炒的。想再通过投资房产发家致富的人就需要三思而后行了。

改善性需求

除了投资性需求，还有改善性需求，改善性需求是指对目前的居住条件不满意，需要重新购置房产来满足对居住的要求。根据改善型居住需求的不同性质，一般又将改善型需求分为两类：一类是目前的居住条件比较差，迫切需求改善居住环境而购房；另一类是收入颇丰，平时生活品质比较高，对现有住房不满意，在新的高品质楼盘出现后，为了追求更高的生活质量，而去购买新房。



因为目前我国实行的户籍制度与很多个人利益挂钩，比如社保，医保等，而很多地区政策将购房作为落户的条件，这就造成了很多人为了户籍而选择买房。学区房相信大家一定不陌生，由于教育资源的分配不均衡，所以很多家长为了让孩子能够接受好的教育，而不惜重金买下学区房，近年来新闻中“天价学区房”屡现不止。这也从侧面说明了改善性需求对“越涨越买”这种现象的推波助澜。

刚需

除了之前提到的两种需求，我们也不能否认，目前房地产行业还是没有饱和的，仍存在一些人需要购房满足住房需求，尤其是一些一线城市或者热门城市，比如北京、广州、深圳等。许多外来人口来到这些城市工作，为了实现自身的城市化，对房子有着强烈的需求。只要是接受的房价，他们都会出手购买或者贷款购买。而且目前房屋的租金高涨，很多人认为面对这么高的租金，不如贷款买房子还贷款，至少房子还是自己的。



中国人一直以来的传统观念就是买房买地，土地对与中国人来说太重要了，房子是社会地位的象征，成家立业都离不开“买房”的话题，总是要有属于自己的房子，才会有“家”的感觉，才会有归属感。汇丰银行调查显示，中国的住房自有率最高，为70%，仅次于中国的是墨西哥，千禧一代住房自有率达46%，第三至第九依次为：法国（41%）、马来西亚（35%）、美国（35%）、加拿大（34%）、英国（31%）、澳大利亚（28%）、阿联酋（26%）。从这一点来说，中国的传统价值观，对购房需求有很大的影响。

三种购房需求构成因素不同，但是总体来说解释了目前抑制房价的情况下，仍然越涨越买的原因。虽然短期这样现象还是会存在，但是随着人口老龄化的到来，房地产市场总有一天会面临着供求失衡的问题，房价总有一天会冷却下来，当然这也离不开政府的有关调控，以及人们观念预期的转变。（林钰劫/供稿）