

空置率又预警，这次狼真来了吗？

5年前，大多数人担心房价要涨，空置率高喊20%，也阻拦不了上车热情；而今，12%的数据却需道歉。空置率，是不是狼来了的故事？



没想到，空置率这个老概念，又火了。

2022年8月初，贝壳研究院发布了《2022住房空置率调查报告》，其中指出28个大中城市平均空置率达12%。其中，南昌、廊坊、佛山住房空置率排前三，南昌高达20%。

这一新闻一出，引发不少媒体关注。没过几天，贝壳道歉，表示部分调研问卷数据采集有误，数据不准确。贝壳是否应该道歉姑且不论，

一份报告引发舆论压力大到它觉得道歉更好，其实暴露出，这一新闻在一定程度上已经不关乎报告质量，而是关乎读者的焦虑浓度。

其实，作为中国家庭最为关注的话题（没有之一），任何关于房地产的新闻或者分析，总是引发过度关注。吊诡的是，伴随着中国房地产浪潮的潮起潮落，风尚已经 180 度转换。

空置率居高不下，一直是财经新闻的主题之一。几乎二十年前（对，你没看错），最红的经济学家大力批判的房地产泡沫（这和过去十年恰恰相反）。比如，我查到，在 2005 年的时候，最流行的媒体标题是《高房价已将空置率推到危险边缘》之类，而根据列举的数据“统计表明，2004 年末，全国商品房空置面积为 1.23 亿平方米，空置率约 26%”。与其暗示的相反，中国房地产市场并未被这个数据压垮，反而迎来汹涌澎湃的 20 年牛市。

话说回来，空置率这个概念，本身并没有统一标准。“房屋是否存在连续三个月无人居住”为判断指标，是否能反应真实情况，其实未必真错，算得上见仁见智。

另一份被专业人士广泛应用的调查是西南财经大学的“中国城镇住房空置分析”，在该报告中，空置住房被定义为在调查时无人居住的住房。这样一来，空置住房包括两类，“一是仅有一套住房的家庭因外

出务工等原因而空置的自有住房，二是多套房家庭持有的，既未自己居住，也未出租的住房。”按照这一标准，中国住房空置在 2015 年已经超过 20%，2017 年为 21.4%，我国城镇住宅市场空置的住房数量总数为 6500 万套。

从西南财大的报告来看，空置率存在较大地区差异，二线和三线城市空置率明显高于一线城市——2017 年一线城市、二线城市、三线城市空置率分别是 16.8%、22.2%和 21.8%。数据同时显示，商品房的空置率在所有住房类型中位居第一，达 26.6%。

这是 2017 年的数据，但是透露的核心结论今天仍旧适用，那就是城镇化越高，空置住房越高，“城镇化率每提高 10 个百分点，持有空置房家庭的比例就会增加 0.685 个百分点。地方房价每上涨 10%，持有空置房家庭比例就会降低 0.255 个百分点。”考虑到中国城镇化率不断加速，空置率应该只高不低。更重要的是，今天空置率的地区结构和过去应该相差不大——那就是，也许除了一线城市之外的多数城市，已经出现大面积的房屋过剩。

这么说来，与西南财大的结论相比，实际上贝壳报告的空置率低很多。为何西南财大 5 年前的报告安静无声，而今日贝壳温和得多的报告，却引发众议？

无他，观众心态不同。从根本上讲，空置率数据之所以备受关注，核心就在于空置率总被认为衡量房地产泡沫的重要标准。5年前，虽然西南财经大学报告的空置率已经如此之高，大众心理却是相信“房价永远涨”，任何对此表示怀疑的人，都被现实惨痛打脸，输得体无完肤。伴随着房价的飞升，过去二十年买房成为多数家庭的最重要致富道路，没有买在房价的低位，也会努力在半山腰之后跟上大部队——房价的上涨，几乎成为过去对抗通胀最可靠的方法，在多轮上涨之下，多数人已经顾不上是否沦为最后一轮站岗。

房地产浪潮，捧红了一批批的经济网红，过去只要你支持房地产上涨，你大概率能笑到最后。不少人最喜欢引用“房地产长期看人口，中期看土地，短期看金融”，奉为金科玉律。但太阳底下无新鲜事，类似的说法在各国历史上多次出现，当海水退潮之后，大家恍然大悟——其实到最后，注定房地产趋势的，还是经济本身。

即使金融、土地都希望房价上涨，如果经济本身不支持，那么最后的结果脱不开“树不能涨到天上去”的老话。随着去年下半年开始的房地产寒潮，即使各地政策大幅放开，昔日“六个钱包”开始显得无力，有能力主动加杠杆的人群所剩无几，甚至不少人开始主动选择提前还清房贷。

回到根本问题，房价由什么决定？这是一个古老而质朴的问题，也是

国内经济学研究生面试的经典问题。这个问题也许没有唯一答案，但是从这个答案，却可以看出你的立场、框架和视野。

归根结底，房地产是中国家庭最大的资产，而资产的价格来自预期：当大家预期向好，预想房价还会继续上涨，收入还是继续上升，生活还会天天向上的时候，空置率多少，也不会改变多数人买到就是赚到心态，能借到钱就胜利了一半；反过来，当大家预期降低，房价不会大涨，收入会降低，苦日子来临的时候，大家注定会缩减开支，即使空置率个位数，大家还是会更保守地投资，比如降低杠杆，提前还贷，选择现金。

这是当下正在发生的现象。在贝壳道歉的差不多时间，央行发布 2022 年 7 月金融统计数据报告，数据显示，7 月社会融资规模增量为 7561 亿元，比上年同期少 3191 亿元，仅为 6 月份的 1/7。社融减少，显然是消费投资意愿低落，预期降低最有利证据。

5 年前，大多数人担心房价要涨、上车太晚，空置率什么的，即使西南财大高喊 20%，也阻拦不了大家的热情；而今，贝壳为发布 12% 的数据道歉，让人觉得，空置率有点类似吓唬孩子的狼来了故事：虽然过去二十年，狼始终没有出现，但是在狼来了的故事中，当狼出现的时候，也就是故事的结束。