

90后不买房?看大家怎么说

本刊记者 侯博议

90后,一个充满了朝气与希望的称谓。随着他们逐渐进入社会建设的主角行列,关于“90后”的话题也渐渐为人们所津津乐道。“叛逆”、“个性”、“宅”……他们身上的标签越来越多。90后与楼市相交,又会产生怎样的火花呢?



在买房的人群中,并不缺少90后的身影

不久前,90后代表人物马佳佳到万科做了一场个人演讲,为地产圈的大佬们剖析在不同的时代背景下的心理特征,70年代人生标签:认真、责任感,80年代人生标签:焦虑、物质主义,90年代人群的人生标签:自我、自由主义。她说到,地产业若被颠覆,根本上在于观念的动摇,90后压根就不买房。同时她在演讲中大胆提出了强社区、强服务、高垂直、高精度的理念。

然而,当这个以《90后压根儿就不买房》为题的演讲PPT传遍微信圈后,马佳佳变成了地产圈中的争议人物。点赞抑或是不屑,这些都没有影响楼市大佬们开始审视马佳佳背后的新一代消费群体。博弈已经开始:如何把房子卖给不买房的90后?

挺马派

人物:
媒体地产部经理徐先生

90后或许不缺房,但不一定愿意住到父母的那种老式社区去。新型社区给他们带来的身份认同,才是真正吸引他们的地方。如果能够根据职业属

性、兴趣爱好、价值观分成各种不同类型的新社区,那就更好了。在同一个社区里,大家都有着共同的爱好,共同的话题,不会像现在这样邻里之间相互都很陌生。

现在看来,这种形式也在逐步形成。比如通常大企业的员工多数都在富士康周边买房。虽然他们更多考量工作的方便,但这种社区认同感,将在未来几年出现爆发式增长。

就如同最近热播的青春剧里说的那样,最好的朋友就在身边,最爱的人在隔壁。年轻化的社区,为他们勾画了这样一个美丽的图景。至于房产证上写谁的名字,重要么?

倒马派

人物:
某地产策划公司刘先生

马佳佳的思想只是代表了部分90后的群体,并不能代表所有这一代人的需求。马佳佳的创业很成功,充足的资金和舆论资源让她能够得到自己想要的生活。但对大部分90后而言,这样的生活遥不可及。

这些年轻人虽然已经开

始进入社会主流领域,但要成为房地产市场的购置主体,我认为还需要很长一段时间。现在的90后是15到25岁之间的这个年龄层次,买房绝大多数还是要依靠家庭支持——这当然不能算他们买房,但这并不表明“90后根本不买房”。

房地产作为大众消费的重要内容,变量多,受政策、消费习惯、市场动态影响很深,多数人买房子还是要仔细规划、区域配套、户型、环境等作出综合考虑,但买房是迟早的事。因为你要面对顶门立户,结婚生子的人生之路。

中立方

人物:
90后大学生创业者小侯

社会总是喜欢给我们贴上很多标签,无论是“买房”“不买房”,用一个简单的标签来评判这样一个庞大的群体,都是过于武断的。其实90后这个群体也分为很多阶层,我们不是不需要房子,只是我们需要的房子呈现出更多的个性化特点,或者说我们只是购房的动机发生了变化。

90年出生的马佳佳在90后

当中算“老人”了,但对这个社会来说还是太年轻,说不定再过七八年,等到她30岁的时候,她对房子的理解又不一样了。很多从农村里出来的90后仍然会背负买房的压力,现实条件让他们不敢像马佳佳一样去施展个性。不可否认社会中的确有一部分人像PPT中说的不买房选择租房,但多数情况下是因为买不起房。一旦有了支付能力,哪怕是购买远郊的一套小房子,他们也会第一时间去购买的。

不过不可否认的是,马佳佳成为了未来购房群体的一个“符号人物”,90后将终结当下的“刚需产品”时代,更多的定制化服务将成为社会主流。

新闻链接

马佳佳个人档案:马佳佳的身上挂着众多“标签”,云南省高考语文状元、中国传媒大学毕业生,叫卖情趣用品的90后创业红人,《非诚勿扰》人气女嘉宾,微博微信界名人。如今她又增加了一个标签:给万科演讲的“90后不买房”女孩。

楼市大数据

2月烟台新建住宅价格上涨位列前十

2月份,100个观测城市中,住宅价格环比1月上漲的城市个数为64个,较上月增加2个。涨幅居前十位的城市依次是:柳州、惠州、廊坊、石家庄、威海、北京、张家港、烟台、湖州、南京,涨幅在1.3%-3.6%之间。其中,柳州、惠州、廊坊、石家庄涨幅在2%-3.6%之间,威海、北京、张家港、烟台、湖州、南京涨幅在1.3%-2%之间。另外,鞍山、赣州等54个城市环比上涨,其中鞍山、贵阳等10个城市涨幅在1%-1.3%(含1%)之间;北海、西宁等18个城市涨幅在0.5%-1%之间;淄博、青岛等26个城市涨幅在0.5%以内。

2月份,住宅价格环比下跌城市个数为36个,较上月减少1个。跌幅居前十位的城市依次是:台州、马鞍山、绍兴、无锡、扬州、哈尔滨、淮安、江阴、宝鸡、芜湖。其中,台州、马鞍山、绍兴跌幅超过3%;无锡、扬州、哈尔滨跌幅在2%-3%之间;淮安、江阴、宝鸡、芜湖跌幅在1.6%-2%之间。另外,嘉兴、株洲等26个城市环比下跌,其中,嘉兴、株洲等6个城市跌幅在1%-1.6%之间,东莞、包头等20个城市跌幅在1%以内。

百城新建住宅价格连续15月同比上涨

2014年2月,百城住宅价格同比2013年2月上漲10.79%,连续第15个月上涨,但涨幅比上月缩小0.31个百分点。100个城市中,有90个城市住宅价格同比上涨,上涨城市个数较上月减少4个。其中,北京、厦门等5个城市涨幅介于20%-30%之间;柳州、南京等17个城市涨幅介于10%-20%之间;徐州、杭州等66个城市涨幅在1%-10%之间;秦皇岛、东营涨幅在1%以内。

2014年2月,100个城市中有10个城市住宅价格同比下跌,下跌城市个数较上月增加4个。其中,温州跌幅超过10%,同比下降10.58%;绍兴、马鞍山等7个城市跌幅在1%-5%之间;呼和浩特、济南跌幅在1%以内。

十大城市新建住宅总体上涨仅杭州下跌

根据百城价格指数对北京、上海等十大城市的全样本调查数据显示,2014年2月十大城市住宅均价为19433元/平方米,环比上涨1.08%,涨幅较上月缩小0.14个百分点。具体来看,北京环比上涨1.97%,涨幅居十大城市之首,较上月缩小0.15个百分点;南京、深圳和上海涨幅在1%-1.5%之间;重庆(主城区)、成都、天津、武汉和广州涨幅在0.6%以内;杭州环比下跌0.13%,为十大城市中唯一下跌城市。

同比来看,十大城市平均价格上涨17.09%,连续第16个月上涨,涨幅较上月小幅缩小0.02个百分点。本月,十大城市全部同比上涨,北京上涨29.55%,涨幅居十大城市首位;广州、深圳分别上涨23.37%和20.51%,位列其后;南京、上海涨幅在10%-20%之间,杭州、重庆(主城区)等5个城市涨幅在5%-10%之间。

深圳涨幅仍然居首,同比上涨27.43%,涨幅扩大0.47个百分点,是本月唯一同比涨幅扩大的城市;南京和广州的涨幅较为突出,分别为22.94%和21.99%,北京、上海、天津、武汉和重庆的涨幅在10%-20%之间,成都和杭州分别上涨5.21%和4.59%。

数据来源:克而瑞

媒体看楼市

房冷地热加剧竞争将致价格战

日前开盘的杭州北海公园项目被曝出价格“跳水”,每平方米直降数千元,再度为近期悲观情绪笼罩的内地楼市注入一股寒流。

随着香港楼市突然降温、湖北襄阳一楼盘曝出开发商资金链断裂无法继续建设,杭州一热门楼盘价格马年“第一降”,各地鬼城数量增多等消息不断见诸报端,内地房价是否突遇“拐点”成为各方议论的焦点。

据杭州当地媒体报道,在由本土企业德信地产开发的北海公园项目出现降价后,距离该项目不到400米的天鸿香榭里项目立即作出售价每平方米降3500元的决定,打响“价格战”。而在这场“战争”中损失惨重的受害者——天鸿香榭里项目的老业主则传出在售楼部聚

集,拉起横幅抗议,怒砸沙盘等激烈的维权行为。

有业内人士分析称,杭州楼市目前库存量较大,且高端楼盘居多,加之新增土地供应量大,库存压力将进一步加剧。高库存,成交萎缩,加之近期银行房贷趋紧,很有可能引发杭州楼市的新一轮“价格战”。

不过,地产研究人士指出,杭州楼盘降价有其城市特殊性,并不会引起国内大范围跟随,但会对购房者预期产生明显的影响。

与一些地区房市新年“遇冷”相对,多城市土地市场却依然维持去年的火热行情,地价里项目立即作出售价每平方米降3500元的决定,打响“价格战”。而在这场“战争”中损失惨重的受害者——天鸿香榭里项目的老业主则传出在售楼部聚

2月21日,广州广钢新城五块地同时出让,并且多次刷新荔湾区单价的最高纪录。

2月20日,北京丰台卢沟桥西局、亦庄河西等三块经营性用地集中出让,这三宗地块合计建筑面积为54.4万平方米,成交总价为109.58亿元。虽然其中两宗地块底价成交,但三块土地均有较高的保障房或限价房配建要求。

2月13日,在北京土地市场马年首场土拍上,丰台和顺义两宗宅地高价拍出。在考虑配建成本后,丰台西局地块的纯商品住宅楼面价折合约每平方米6万元,高于周边二手房每平方米4至5万元左右的价格,出现“面粉”价格高于“面包”的状况。

值得注意的是,北京市原定于2月20日出让的西城区华

嘉胡同地块,已被官方喊停。这是北京土地市场再次出现核心区高价地在出让前被叫停的状况。这块土地起始楼面价超过每平方米3万元,业内曾预计其成交单价或超去年引起轰动的农展馆地块,再次刷新北京的单价地王纪录。

链家地产市场研究部张旭指出,土地市场的火热反映出了房企对未来市场的信心。不过,随着土地成交放大,房企不断获得土地补给,市场会逐步趋于平稳,房企大量抢地的状况未必会延续全年。

在现阶段“房冷地热”的状况下,由于土地价高,开发商对一些楼盘定价过高,可能导致其销售不畅。对于“地王”等高价土地,开发商可能陷入“不抢没活干,抢了没钱赚”的两难境地。