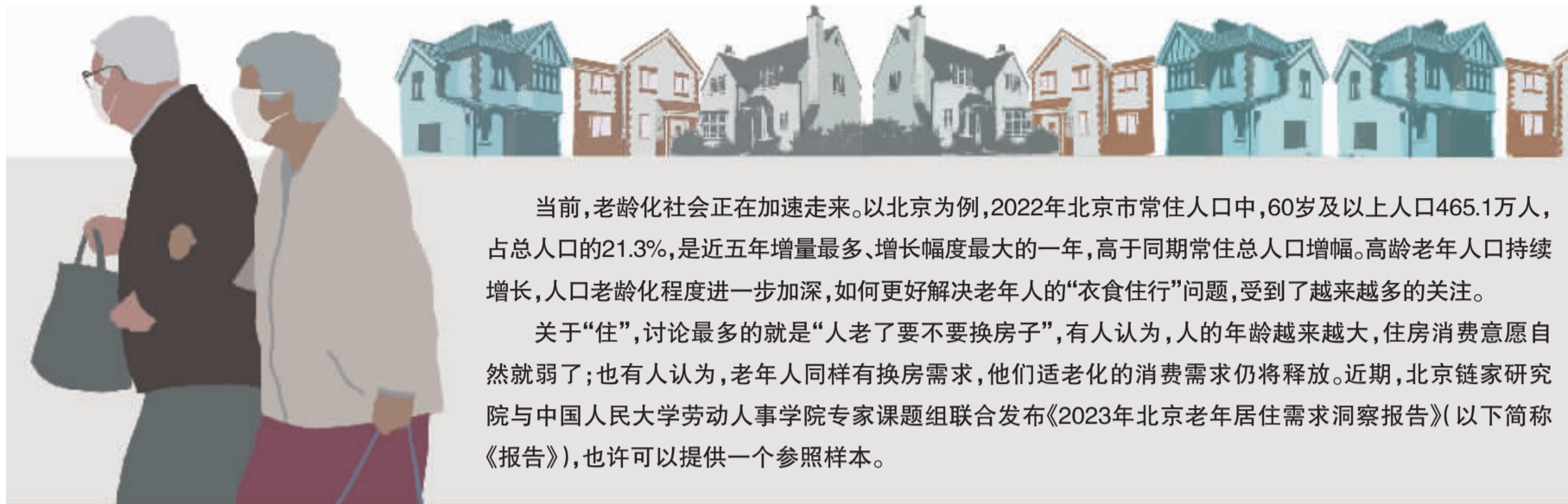


占比11.4% 北京老人越来越爱买房背后



当前,老龄化社会正在加速走来。以北京为例,2022年北京市常住人口中,60岁及以上人口465.1万人,占总人口的21.3%,是近五年增量最多、增长幅度最大的一年,高于同期常住总人口增幅。高龄老年人口持续增长,人口老龄化程度进一步加深,如何更好解决老年人的“衣食住行”问题,受到了越来越多的关注。

关于“住”,讨论最多的就是“人老了要不要换房子”,有人认为,人的年龄越来越大,住房消费意愿自然就弱了;也有人认为,老年人同样有换房需求,他们适老化的消费需求仍将释放。近期,北京链家研究院与中国人民大学劳动人事学院专家课题组联合发布《2023年北京老年居住需求洞察报告》(以下简称《报告》),也许可以提供一个参照样本。

从8.2%到11.4%

《报告》基于北京链家2017-2022年的交易数据,选取了55岁以上业主的交易、购房与置换三种需求进行分析,有效数据样本分别为157654、44308、20044人。

针对《报告》内容,北京商报记者也专访到了北京链家研究院院长高原。据高原介绍,之所以调研对象选择在北京,一是这里老龄化程度深、速度快;二是老年群体住房交易活跃度高。2022年,北京55岁以上老年群体购房占比达11.4%,2017年的这一数据仅为8.2%,五年来提升3.2个百分点。呈现出占比阶段性上升的趋势,老年群体置业需求持续增加。2017-2022年,该群体购房占比均值为9.7%。

为什么这一数据在趋于稳定的北京市场依然能保持上涨?

从大的方面来看,《报告》列举了一组数据:我国2020年城镇家庭户人均住房建筑面积达到38.62平方米,较1998年(18.7平方米)增加了20平方米。然而,如果同日本(39.4平方米)、美国(61.1平方米)德国(45.7平方米)、法国(46.1平方米)城镇化率在70%左右时期人均住房使用面积相比较,我国城镇居民人均住房使用面积(按照人口普查规定的折算方式,38.62平方米建筑面积折算使用面积为29平方米)仍然显著低于上述国家。

正因如此,改善居住条件成为存量时代推动住房消费的“新刚需”。这项需求放在老年人身上,便是“适老化”居住需求撬动的二次住房消费。

高原称,《报告》总结老年人换房的两大需求:一个是自我居住改善的需求,二是跟儿女间的“代际支持”。

其中以居住改善为主要动机的老人,往往更看重房屋居住属性,倾向于做“增量选择”,购买品质更好、环境更好或适老化条件更好的住房。

以“代际支持”为目的的置换,出发点要么是子女就近居住,以便得到子女的照料或帮助子女照料带孩子;要么是卖房为子女买房或者提供现金支持。以代际支持为主要动机的老人,往往更看重住房资产属性,倾向于做“减量选择”。

城六区的“外迁”与“内迁”

“老人老房”是北京老年人置换的一个主要原因。

《报告》指出,北京老年居民获取房产时间较早,77%以上老年人居住在1998年地产商品化改革前建成的住宅中,比重明显高于中青年群体,多以福利分房、公房为主,产权类型属于已购公房的比例也明显高于中青年群体。

分配早、成本低让北京八成以上老年群体居住地在城六区,具有相对更为完善的公共服务,随着城市的发展,老年人早年间获取的住房区位优势不断凸显,其房屋价值也随之提升,享受到房产增值的财富效应。在单价8万元/平方米以上区间,北京市老年群体占比明显高于北京市全年龄样本比重;且呈现出年龄越大,高单价房屋占比越高的情形。

尽管老年人所拥有房屋单价较高,但由于居住面积小,77%面积在90平方米以下;房屋总价同样不高,72%老年人现居房屋总价不超过600万元。

“虽然享受到了‘老房’升值、便捷的配套,但设计与硬件双老化,叠加后期管理缺失,超四成老年人所居住小区仅能提供很基本的物业服务,多数老旧小区宜居度正逐步下降,不能很好地满

足老年人的需求。”高原表示,此次调研中也发现一个很有趣的现象,“东西海”(东城区、西城区、海淀区)很多老年人都换出去了,而远郊区的一些老人却在往中心搬,呈现内迁和外迁两种变化并存。

在高原看来,“东西海”的区位溢价会比较强,房屋价值也会比较高,但生活方面随着“老人老房”也不再便利。所以“东西海”的老年人会有一个外迁的过程,而且外迁非常明显。“在调研之前,我们认为‘东西海’的老年人占比最多,但事实却是已经被‘换’得差不多了。”高原称,不过这部分外迁需求也不会换出城六区,他们更多会选择临近的地方。例如东城的人愿意去朝阳、西城的人愿意去丰台、海淀的人愿意去石景山,顺着临近的方向走。

外迁之外,老年人换房也存在内迁的情况。“一般大家会认为老年人换房喜欢往远郊走,但我们调研发现,老年人从远郊往城六区内迁的情况也非常明显。”据高原介绍,城六区便利的交通环境,是吸引老年人置换的关键。调研显示,老年人比年轻人更需要公共交通出行,他们大多不是“宅”在家里的,他们有自己的社交圈,而且比上班还准时,所以老年人其实很需要高频次依赖公共交通进行移动。

三种适老化“改造”模式

“老人老房”意味着适老化改善迫在眉睫,但老年人群体很难一概而论,家庭、财富、生活等各种各样的状态,也意味着在“居住改善”方面,换房并非唯一解。

在高原看来,满足老年人的适老化改善,有三种模式值得探讨。

“目前老年人有大量置换需求,但真正能换出来的老年人毕竟是少数。无法置换的老年人,可以通过存量提升,来达成改善的目的。”高原称,老旧小区的存量提升包括家庭提升和小区环境、服务提升等内容。与普遍的“老年群体物业费意愿更低”的认知相悖,北京的老年居民在进行房屋置换时,六成以上居民置换后的房屋物业费更贵,且越老越追求更高的物业品质。

另一方面,《报告》也给规划层面提供一些参考价值。“未来在增量规划方面,是不是可以

鼓励一下两代居住的情况,包括在政策上是不是能引导青年人和老年人通过两代居住的方式,减少社会抚养的负担,也改善老年人的晚年生活。”

高原称,两代居住并非同在一个屋檐下,而是住房离得更近一些。例如新加坡就出台政策鼓励老年人和年轻人住得近一些,引导老年人依托子女等家庭力量进行养老,降低社会公共服务负担。

对于独居老年人来说,购置远郊养老社区或许是一个比较好的选择方式,但目前这种模式还处于起步阶段,服务和设施还没有达到一个很完善的程度,需要养老服务模式的快速成长。“这种模式目前还处于起步阶段,需要上下形成合力。而长期根植的‘家本位’观念,也需要时间去转变。”高原直言。