

两年之内
暴涨暴跌



疫情之前,韩国房价对社会各阶层来说并不是多大的问题。(摄于2019年)

房价“过山车”

“2018年我买的是新房,在首尔西侧的市郊,与京畿道有一山之隔,一共花费了4.5亿韩元,相当于230多万元人民币。”李平离开中国到韩国生活已20多年,退休时看中了一套新房,选到房子,李平并没有费多少周折。因为上一套房子周边设施差,他卖房时,十年之间房价几乎没有变化。他拿到卖房款后开始从网上寻觅首尔周边的新房。那时,除了像首尔江南区的房子因教育资源丰富,受非富即贵的人们追捧,房价一直上涨外,周边地区的房价很稳定。李平关注的区域整体价格在4亿到5亿韩元之间,多年未涨过价。他在网上找了两晚,就选定了房子。没想到,一年后房子落成,就赶上韩国房价近十年来最大的涨幅。

新冠疫情暴发后,李平家的房子价格开始飙升,到2021年就翻了一倍。同样的情况从首尔逐渐向周边蔓延。上海交通大学国际与公共事务学院教授、首尔国立大学市场与政府政策研究中心兼职研究员朴龙告诉本刊,2020年疫情暴发后,韩国政府为刺激经济增加市场的流动性,大幅降低基准利率,2020年5月基准利率降至0.5%。如此低的基准利率维持了15个月,大量资金流入房市,推动了房价翻倍上涨。资料显示,2020年9月,首尔的公寓平均交易价格突破10亿韩元,到2021年4月突破11亿韩元,半年后又突破12亿韩元。那时就连北邻三八线的京畿道的公寓平均交易价格涨幅也超过15%,创了2004年有统计数据以来的最高纪录。

也是从2020年起,韩国政府出台抑制房价政策,比如提高首付比例、第二套房限购等。2021年1月,时任韩国央行行长的李柱烈表示,近期大量资金涌入资产市场,家庭负债规模也大幅增加,“2021年有必要适时有序地将宽松政策转为正常”。韩国央行开始加息,增加贷款压力,但看起来并没有遏制房价上涨的势头。

杜丽几乎与李平同时买房,只是买的地方是离首尔更为遥远的金浦。房子在她韩国丈夫的亲家旁边,也是新房,周边设施一应俱全,建筑面积有130多平方米。杜丽头脑一热就买了下来。疫情以后,她眼见自家房子的价格从4亿韩元,一路涨到2022年初时的7亿多韩元。政府的限购政策出台后,因为担心房价下跌,杜丽把房子以7亿多韩元挂出去卖。但此时房市已然疲软,观望的人多,没有人接手。当她还想看市场行情的时,2022年3月房价就开始下跌,2022年末房价又回落到5亿韩元左右。房子便宜了,却更找不到买家。

杜丽遇到的情况是普遍现象。从韩国全国来看,2022年1月房地产价格首次下降,泡沫已经破裂。此后,因为美联储加息,为保持汇率稳定,韩国央行不得不加息,十几个月的时间里,韩国央行加息300个基点。从2022年下半年开始,交易量骤减,不仅二手房市场无人问津,新房也卖不出去,甚至有开发商打出广告——“买房送奔驰”。

朴龙介绍,跌幅最大的地区主要集中在首尔周边城市。资料显示,2023年以来,韩国的公寓、多户型住宅等共同住宅公示价格较2022年平均下降18.63%,降幅创下历史新高。狂跌半年后,如今的房价已经普遍降到2020年下半年的水平。降幅趋于平缓,房产交易量已聊胜于无。

韩国房价为什么坐“过山车”?

韩国房价从疫情暴发开始暴涨,一年多翻倍,又用半年多的时间几乎跌回原点。如此剧烈的起伏,既是韩国全租房制度助推的结果,也是经济发展缓慢的背景下,疫情期间宽松经济政策堆砌的泡沫迅速破灭的反应。当房价降幅趋缓,韩国经济或许将进入一个平稳的新周期。但在房价“过山车”行情中贷款的人们,还债之路却刚刚开始。

全租房的推波助澜

“像完全依靠市场调节的股票,在数月内就能经历大起大落。韩国的房价在一年半时间里剧烈震荡,说明基本是受金融市场影响,政府的作用有限。”朴龙说。从2021年到今年上半年,韩国的房价获得广泛关注。推究其原因,韩国国内质疑此前文在寅政府控制房价政策的效果,认为那些政策太过“温和”。

韩国的经济学家们认为,一方面,疫情发生后的2020年和2021年,为刺激经济,韩国政府推出了总额将近120亿美元的财政刺激政策,包括减免企业所得税和个人所得税、直接发放补贴、放宽贷款要求等。但疫情阻隔,百业低迷,大量资金涌入房市,这是泡沫涌现的根本。另一方面,原本惠及弱者的全租房制度,在暴涨暴跌中都起到了推波助澜的作用。

全租房是韩国在月租之外的另一种租房手段,介于月租和所有权之间。租户与房东一般会签订两年的长约,签约之初,租户需缴纳当前房产市场价值50%~80%的保证金,其后在整个租约期间无需支付其他租金,房东则需在合约期满后退还所有押金。租约期间押金的利息收入与租户无关,归房东所有。结合月租、全租,还有半全租,租户可以选择交一部分保证金,同时每月再交相对低廉的房租。比如全租是3亿韩元的房子,保证金如果交1亿韩元,每月就再交50万韩元的房租。

全租房可以让房东一下子拿到一大笔钱,相当于租户贷给房东的一笔款,抵押物就是房子,利息就是租户被免掉的租金。“这种方式金融风险低,购房的交易成本也低。”朴龙介绍。

这种租房制度看起来匪夷所思,但追根溯源,全租房制度在上世纪70年代到90年代发挥过重要作用:一方面,在经济迅速发展的大背景下,房东可以用保证金投资,或是存在银行里赚取利息;另一方面,城镇化进程加快,但银行贷款所依据的“信用”只能体现在有足够还款能力的高收入群体,而中低收入群体难以贷款,全租房可以成为中低收入群体解决刚需、在城市扎根的第一步。

从2008年以来,因为基准利率低,全租房成为解决刚需人群获得安身之所的重要途径。针对租户往往不能或不愿全款缴纳保证金的情况,银行会为他们提供专门的贷款,贷款利率比月租低。“一旦两年租约到期,房东有三个月的时间将保证金还给租客,这期间下一位租客会将空出的保证金缺口补上。如果没

有下一位租客,房东又拿不出保证金,租户就可以把房东告上法庭,房子会被拍卖。因为保证金不是房价的全部,在房价稳定的时候,租户不会有损失。”对于房东而言,当房价走高时,贷款买房后用于全租,乃至通过全租房获得一大笔钱后再买房,就成为房价飙升的助推器。

既是房东又是全租房租户的杜丽深知其中的门道。与李平全款买房不同,她买下金浦的房子时,贷款了3亿韩元,先还利息,每月要还80多万韩元。她和丈夫工作、生活在蔚山,但没有余钱再在蔚山贷款买房,去年有了孩子后,便全租了一套公寓。她将金浦的房子按月出租,起初每月能收90多万韩元的租金,还能有些盈余。杜丽动过把新房全租出去的念头,之所以没有行动,是因为新房子全租出去租金偏低。一般的保证金可能是房价的70%到80%。她的新房周边也都是新房,出租竞争激烈,最终保证金可能就只有房价的50%到60%。“而且,如果别人知道我家是贷款买的房,会担心他们退房时,我们还不上保证金,就会选择其他家来租。”

杜丽的谨慎并不普遍。她在与房屋中介和朋友的聊天中得知,“冒险”贷款买房出租,用保证金还贷,乃至再买房的人并不少,甚至她全租的房子,房东就是用贷款买的房。

然而全租房制度既能迅速推高房价,也能将房价快速拉底。当房价快速攀升时,在加息周期下,随着利率走高,需要还的贷款接近或超过月租,越来越多的租客会选择从全租房转向月租房。资料显示,从2021年8月开始,全租房的数量逐渐下降,2022年韩国全国的租赁合同中,月租房的数量首次超过了全租房。

全租需求萎缩,房东很难从新租户那里获得足够的保证金,以将之前的押金还给租赁合同到期的租户,就会导致房东以大幅折扣价格抛售房产,助推房价下跌。又因为房价下跌,抛售或拍卖后的房子贬值,不足以覆盖所有的保证金,就会导致租户再也拿不回自己的全额保证金。“比如价值1亿韩元的房子,按房价的70%交保证金,就是7000万韩元,但房子跌到只剩5000万韩元。”朴龙说。

类似情况已经频频发生。据其他媒体报道,韩国住宅都市保证公社(HUG)的统计数据显示,2022年,房东恶意不退还保证金的事件频发,仅在首尔阳川区新月洞就发生了157件,仁川富平区富平洞发生了189件,全南广域市发生了131件。

家庭负债之困

作为韩国房地产市场的一个重要过渡手段,全租房曾为有抱负的外来人口安居都市提供了便利。但随着全租房在房市中的占比越来越高,却成为这轮房价波动的核心危机点。根据韩国统计局的数据,韩国自有住房率常年不到六成,在首尔更是刚刚超过五成。租房的形式中,大部分还是全租房。韩国经济研究所在2023年3月的一份报告中称,韩国全租房贷款的规模高达1058万亿韩元。在韩国人的普遍观念里,年轻人结婚时起码要租得起全租房。一方面是因为婚后全租房比较方便,另一方面也是家庭经济实力的体现。“比如一套房子价值10亿韩元,保证金大约需要7亿韩元,其中的首付一般是2.1亿韩元,这笔钱往往由男方父母出。韩国家庭没有祖辈带孩子的习惯,一旦小孩出生,母亲往往就无法外出工作了,一定的经济实力是维持未来三口之家的保证。”朴龙说,像这样的刚需人群不会永远不买,而是慢慢观望房价的走势。“韩国民众普遍知道房价是周期性的,当房价不再下跌或稳定增长,就是开始买房的时候。”

朴龙记得,2013年、2014年时因房价过低,韩国政府曾出台购房免除今后5年的转让税、给予首次购买住房的人年内免付购置税等优惠政策,甚至宣布将暂停公共住宅建设,以鼓励民众买房。从那时开始,房价有小幅回升,三四年内房价都比较稳定。从2017年开始,每年房价缓慢上涨10%左右,大家预感到新一轮的周期即将开始。不过相比上一个周期,这一次贷款买房后出租的人更多,房价跌幅也更凶猛。暴涨集中在首尔的中心区,而下跌则在周边城市更为明显,诸多特征都是整体经济发展放缓的表现。

“十余年前,韩国经济还处于中高速增长阶段,郊区大开发,有钱人一下子买十套房,即便房价下跌,经济增速也缓冲了房价下跌的势头。”朴龙介绍,汽车、造船、芯片是韩国制造业的传统强项。资料记载,上一次韩国房价暴涨时,韩国造船业占全球市场的份额近40%,达到顶峰。2013年至2016年之间,这个比例稳定在35%左右,但到了2017年,韩国造船业就开始下滑,到疫情暴发前,其在全球市场的占比不到20%,而中国占据了70%。造船业也是韩国整体制造业的写照。“韩国的中低端制造业已被中国替代。因为财阀牢牢把持着经济,尾大不掉,创新不足,汽车领域的核心零部件、芯片等高端制造业无法与美国、日本等国家竞争。2008年金融危机爆发后,韩国的GDP增速逐年缓慢下行,几乎每5年下降1%。”

在此背景下,房价暴涨完全因泡沫而起,下跌时没有缓冲,那些在房价上涨时贷款“上车”的家庭,从负债中走出来的时间也会更为漫长。尤其是因房子而身背贷款的人。根据国际金融研究所(IIF)在2022年公布的全球负债报告,与房地产市场相关的债务达到2.6万亿韩元,超过70%的未偿贷款基于浮动利率。

从整体来看,韩国人的负债水平尚且不是很严重。即便家庭年均负债在2022年初达到8800余万韩元的极值,韩国的家庭年均收入普遍在6000多万韩元,负债只比收入略高一些,而且在利率上升和房地产价格下跌的遏制下,到2022年底时,家庭负债已略有下降。但在高位“上车”的人中,30岁一档的年轻家庭占主流。资料显示,从2020年以来,这一档年轻家庭的贷款占收入的比率大幅提升24%至260%以上。他们的负债,恐怕将抑制韩国未来的消费需求。

据《三联生活周刊》