

前言：

这两天，看到一组数据，不是权威机构发布的，不过，我认为与真实数据不会有太大的偏差，数据显示，2022年上半年，我国出生人口为523万，而死亡人口为532万，人口负增长9万人，这建国以来，第一次出现了人口负增长的情况，而这一趋势，基本无解。

我们近几年，经常会提到人口红利，提到人口出生率下降的问题，我们对于逐年下降的人口出生率，我们对于逐步来临的老龄化，我们对于整个人口结构发生的变化，非常的焦虑；

之前，我们在讨论这个话题时，都是高喊“狼来了，狼来了”，然而，当我们还在讨论时，狼真的来了。

我们都知道，房地产市场的长期趋势会如何，其根本性的因素是供需关系，而供需关系的需求方，就是来自于人口，我国自1998年房改以来，房地产市场得到了快速的发展，全国商品房价格也从几百一平米上涨到了现在的一万多一平米，房地产市场得以大步前进，房价得以快速上涨，其根本原因就是巨大的人口红利，就是巨大的需求量导致的。

然而，人口红利消失的就是这么猝不及防，就是这么自然而然地就来了，以后的人口会越来越少了，而房子还在越来越多，房地产市场的供需关系已经发生了巨变。

官方对于人口会进入负增长的情况，也有表态，8月1日，国家卫健委就发布了有关人口的文章，该文章称，“十四五”期间，我国人口就会进入负增长阶段。

自2021年楼市调控升级之后，房地产市场就进入了下行通道，随后，2022年初，又再次启动了房地产市场的全方位的救市行动，可本次的救市取得的效果，和以往每次的救市效果都是不同的，其根本原因就是房地产市场的底层逻辑已经发生了本质上的改变。

总结：

人口负增长的到来是必然的，我们现阶段所采取的一切鼓励生育的政策，都只是延缓人口负增长到来的时间，都只是想尽可能的减少人口红利消失带来的影响，可是，我们都应该知道，不是怕什么，就能避免什么的。

就是因为我清楚地知道，人口问题必然会引起楼市的巨变，所以，我在几年前，就提出了，楼市分化的词语，并且，一直都在给购房者一些有关买房卖房的建议。

事实上，我认为，伴随人口结构发生的巨变，未来的楼市也会加快分化的趋势，我尤其强调的一点，对于一切人口流失严重的地区，该地区的房产，都不再具有保值升值的功能了，并且，这个时间会来的非常快，甚至，在你还没有反应过来的时候，你的房子就已经卖不掉了。

因此，现阶段，不仅仅是买房需要分析楼市，卖房也同样如此。

对于未来房地产市场的走势，你有什么看法呢？欢迎大家留言区讨论。

关注楼市探索者，带你了解更多的房产知识，让你买房少走弯路。