



上图：2022年6月6日，贵阳恒大旅游城-恒大童话小镇遍地的垃圾和碎玻璃琳琅满目铺了一地，周边的商户都已搬走，曾经的网红打卡地不复存在。

规模化复工复产，全国“保交楼”工作有望加速推进。

至于2023年的中国楼市何去何从，严跃进认为，住宅市场要看防疫政策和人口流动情况；包括酒店在内的文旅市场以及乡村振兴领域，也许更有发展机会。

当然，中国楼市经过2022年深度调整之后，想要在2023年迅速复苏或回暖还不太可能。

全球楼市开始“挤泡沫”

环球同此凉热。当中国楼市在2022年遭遇“寒冬”之际，全球楼市也开始“挤泡沫”。

新冠疫情暴发以来，在全球超宽松货币政策刺激下，全球主要经济体房价飙升至历史新高，房价泡沫风险迅速累积。

根据牛津经济研究院报告，发达经济体的抵押贷款利率持续飙升，有可能将一些住房市场推入急剧的衰退。许多经济体的住房价格已经

持平或下降。随着银行信贷标准的收紧和经济衰退的影响深入，房价下跌的压力将进一步加剧。

牛津经济研究院认为，加拿大、新西兰、荷兰和澳大利亚的住房市场风险最大。因为这些经济体，2019年四季度至2022年二季度的房价涨幅普遍较高，房地产估值高，债务水平高，且浮动利率债务突出。

在加拿大，第一大城市多伦多基准房价自今年以来的高点下降了17%左右，至去年10月的水平。安大略省基奇纳市和滑铁卢市的基准价格在六个月内下跌了16%。随着加拿大央行的进一步加息，居民将更难负担房贷，预计未来房价还将继续下跌。

在新西兰，随着抵押贷款利率的上升，新西兰的房价继续下跌。在全国范围内，房价较2021年11月的峰值下跌了11%，惠灵顿和奥克兰的跌幅更大。

在澳大利亚，今年8月房屋价值下跌1.6%，创下自1983年以来全澳的最大单月跌幅。数据显示，自

今年1月以来，悉尼的房价下跌了7.4%。此外，布里斯班、堪培拉、墨尔本等主要城市的房价均有所下滑。

与此同时，美国、英国和韩国的楼市也令人担忧。

在美国，房价在2022年下半年迅速下跌。标普/凯斯-席勒房价指数(S&P/Case-Shiller House Price Index)在7月份出现了自2012年以来的首次月度下降，多个州和城市对住宅房地产的需求降温。有华尔街经济学家预测，美国明年房价可能继续下跌多达20%。

在英国，继9月环比下跌0.1%之后，10月英国房价环比下跌0.4%。英国房价正以近两年来的最大速度下跌。安永咨询公司的一份报告预测，英国2023年抵押贷款将降至10多年来最低水平。

在韩国，根据韩国房地产委员会公布的数据，2022年上半年，该国交易的公寓数量比去年同期下降了50.6%，创出自2006年以来的最低水平。韩国的平均房价今年上半年也迎来下跌。

11月下旬，英国《经济学人》网站甚至发文《即将到来的楼市危机在哪里最痛苦？》，一针见血地指出：“债务累积后出现的楼市崩盘和经济衰退往往会更加严重。过度杠杆化使人们更容易受到失业、利率上升和房价下跌的冲击，正如美国在大萧条时期和最近的金融危机中所表现出来的那样。各国央行现在以40多年来最快的速度加息，那些有着大量抵押贷款的国家将再次面临可怕的后果。”

2023年的全球楼市，凛冬将至……