股市和楼市，到底谁才是最大的资产泡沫？

2016-08-28 [和讯网](javascript:void(0);)

**http://mmbiz.qpic.cn/mmbiz/wIBZVibhvROdMDSerLwyplJLMJMKulVzRic3ucRbEsYukomia3nNBIg1wDN036e5oTVp77bDIDTKIoLylbxwmKX0A/0?wx_fmt=gif&tp=webp&wxfrom=5&wx_lazy=1**

**前言：**

笔者认为，由于人民币近年来的国际化道路使得人民币汇率被严重高估，从而导致国内可投资资产泡沫巨大。人民币在未来只存在缓慢贬值的道路，继续升值的可能性微乎其微。

而近几年来中国实体经济不断下滑，管理层对经济下滑的态势预判严重不足，更是加重了资产的泡沫化。

而房地产在中国整体资产泡沫化中却是一直保持在价值洼地，成为了国内资金的主要去处。这也印证了今年国内一线二线城市的疯狂。

而A股市场作为全球价格最贵，估值最高，泡沫最大的股票市场，回归投资价值更是路漫漫之远兮，中短期内A股更不会有全面牛市！

一谈到资产泡沫，马上就有人说是因为中国货币超发严重，M2都快翻到天去了，国家统计局公布的CPI水分又太大，明明实际通货膨胀严重，CPI却一再跌破我们的底线。

而某些阴谋论又讲国内各种主力热钱资金每天都虎视眈眈，只要发现有一种资产价格在价格洼地且有上扬的态势，就马上各种融资加杠杆的炒作助其上涨。而事实真的是这样吗？

根据人民银行的数据，2015年相比2005年M2增长了大约440%，而根据统计局的CPI数据，2015年相比2005年涨了40%。但是，考虑到社会这十年来财富的创造产出，如果我们把M2-GDP来计算，大约涨了不到200%。也就是说我们生活的社会，这十年来真实通胀率应该涨了不到200%。

中国M2值变化 ↓↓↓

那我们先暂不提股市楼市，我们先聊聊我们的日常生活：看看我们平时的衣食住行生活之中是否有价格泡沫？

我们把我们日常生活中经常涉及到的主要消费列个项目，比如服装、饮食、交通及汽车、家电数码、生活家庭用水电煤气物业费、教育费用、医疗费用等。具体落实到每一毛每一分的数据太庞大，笔者就按照生活印象盘点一下：

**1、服装：**服装行业在我国属于严重产能过剩的行业，老百姓如果不追求一线名牌和奢侈品，现在服装的价格比05年略有小幅上扬。

**2、饮食：**饭店的菜单价格涨幅一至两倍，大部分菜价涨幅也在100%-200%这个区间内。

**3、交通及汽车：**以笔者所在城市郑州为例，因为有政府补贴，大部分公交票价长期保持在一元，刷公交卡打八折。出租车微涨，2005年郑州出租车起步价8元，不过，当时的起步公里数是3公里。现在起步价依然是8元，但起步公里数变成了2公里，价格微涨。火车票微涨，机票网上经常打折。家庭用轿车价格由于各大车厂的更新换代，大打价格战感觉价格一直再降。车险费用没涨，油价涨了一些。市区停车费上涨较多。但总的来看，交通基本持平。

**4、旅游：**景区门票上涨幅度较大，但是飞机火车住宿等费用变化不大。

**5、家电数码：**由于科技的进步，家电数码配置越来越先进，价格越来越惠民，隔三差五各大商家卖场打价格战，促销降价。

**6、生活家庭用水电煤物业：**自来水和天然气涨幅较大，电费基本没变，物业费因小区中高低档而异，虽然中高档小区物业费用上涨但是享受的物业服务也在提高。

**7、教育费用：**教育费用是很难比较的，教育部保证你的孩子都有学上，但是片区的重点学校的择校费和隐匿在学区房里的择校费费用较为高昂。

**8、医疗费用：** 这个费用比较最麻烦，如果有个小病去诊所，普通常见病的药费涨幅不大。但是你要是去大医院，那么刚性的医疗费用个人觉得至少涨五倍以上。以前大夫听听诊就直接抓药了，现在普通感冒发烧都要将人从头到脚，从里到外，验血验尿，各种仪器检查，费用高昂。

但总的来讲，刨掉房价这一块儿，老百姓生活的各种消费涨幅与国家统计局的CPI涨幅相当。

那么下面硬货来了……作为老百姓两大资金投资的渠道，**站在风口浪尖的股市和楼市，到底有没有巨大的泡沫？**

1**股市：风云变幻，估值到底是高是低？**

笔者从事证券期货行业近八年，对金融资本市场的人和事感触颇深。从2014年7月开始启动的这一波牛市至今让很多人记忆犹新，也让笔者惊叹国人在股市高位投机的疯狂与上市公司高位疯狂减持的决绝！

这一次的股市泡沫是怎么发展起来的？我们把时间追溯到2015年年初，大盘在元旦后攀升至3400点一线，然后高位震荡整理，寻找方向。周小川在两会期间发表了重要讲话（周小川的讲话具有重要指导意义）：

股票市场里这么多的实体经济企业，从石油、化工到建筑、基建、农业、食品工业，他们都在股票市场上融资，他们也都在银行开有账户，在银行借钱，这些资金非常直接地支持了实体经济的发展。特别是从股票发行角度，多数是实体经济的企业通过股票市场来融资，使实体经济得到了发展。确实有一些股票市场和金融市场中其他的环节中有一些金融交易有可能脱离实体经济，是一种纯粹的投机炒作的做法，但是不能一概而论，好像去了股市就是不支持实体经济。

这就是周小川的原话，说的比较长，说的通俗简短点，就是说引导资金进入股市也是在支持实体经济，对民间流传的A股对实体经济资金抽血的说法进行了拨乱反正。于是股市找到了方向。两会后，上证指数一路攀登上4000点，人民日报刊登文章：《A股4000点才是牛市起点》，然后股市就这样一路高歌猛进，攻城略地，用了短短一年的时间，从两千点涨到5178点。

当在大家都陶醉在全民致富的美梦中时，券商受证监会监管要求的不断清除场外非法配资与持续不断的上市公司高位减持让股市轰然崩塌。到了七月份，国家队在4100点用1.5万亿进场救市，并承诺在4500点以下不减持。股民散户们都热血沸腾的呼喊：反击海外恶意做空势力，为国护盘！

到今年此时，我们再回首来看：股灾1.0、2.0、3.0之后，从2016年初至今，大盘一直在2700到3100点区间运行，成交量相比牛市期间，极度萎靡，已经没有资金愿意再进场了。

而在7月召开中央政治局全体会议中，中央要求抑制资产泡沫，证监会便始从借壳、重组等题材出手，严打各种投机炒作。

为了更接近描述最近一年多真实的股市泡沫，笔者采取了中证流通指数来分析。

注：中证流通指数的样本由已经实施股权分置改革、股改前已经全流通以及新上市全流通的沪深两市A股股票组成，以综合反映我国沪深A股市场中全流通股票的股价变动整体情况。

说的通俗一些，中正流通指数与失真的上证指数不同，这是更真实的股市生态环境!

中证流通指数10年走势 ↓↓↓

从上图可以很明显的看到，中证流通指数在2015年上半年的大牛市中，居然很轻松的突破了08年创下的高点！！！虽然经历了三次股灾，但目前5000点的点位仍然比06年1000点的点位有了400%的涨幅!与2008年高点基本持平!

**我们再看一下经历了三轮股灾，横盘了半年的A股目前的全市场行业市盈率** ↓↓↓

目前全球主要股票市场静态市盈率 ↓↓↓

可以看到即使是现在上证指数跌到了3000点，中国A股依然是全球泡沫最大股价最贵的股市，刨去银行板块，A股市盈率全球最高，这比全球主要资本市场都要高近一倍。

由于新股IPO审批制，很多优秀企业上市困难，造成每年能上市的公司奇货可居，新股溢价空间极大。大家可以想一想，前一段时间闹得沸沸扬扬的MSCI宣布延迟将中国A股纳入MSCI新兴市场指数（明晟指数，即MSCI指数是全球投资组合经理最多采用的基准指数）。

一个连MSCI都不来的一个市场，一个没有资金愿意进场的市场，怎么可能有价值投资的吸引力？

2**楼市：资金永远的蓄水池**

由于2014年下半年延续至2015年上半年股市的火爆，房地产的投资光环黯然失色。中央在2015年底提出了房地产去库存，中央财经领导小组组长习近平在11月10日主持召开的中央财经领导小组会议中指出，要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。这是一个非常重要的信号。呵呵，有点嗅觉的人都知道政府要重新启动房地产了。

笔者当时分析，如果要重新激活房地产的成交量，快速完成去库存。那就要重新激活房地产的投机资金力量。与此同时抑制股市，打压高息理财，严打P2P高息集资。迫使民间居民的资金流入房地产领域。使得一线城市的暴涨带动二线城市的疯狂，最后传导至三四线城市，一系列的步骤来完成房地产的全面去库存。而2016年以来的种种迹象也验证了笔者的判断。

那么房地产现在的泡沫大么？泡沫会有破灭的一天么？米公子和多位主编都用各种数据论述了楼市的走势和他们的看法观点，在此笔者不再赘述。今天从另外的角度来讲一下笔者对房地产的的看法。

首先我们买房的目的是什么？刚需？短线投机炒房？对房地产中长线投资？这都我们买房的目的，也是大众买房的需求。

最近十年来，我国居民的收入有了明显的提升，这点大家都能感受的到。我们身边的适龄青年因为结婚生子对刚需性质房屋有需求。而中产阶级的崛起和新成长的社会精英对改善性质房屋又有较大需求。

但更重要的是，由于近年来经济的不景气，人民币贬值预期加大。手里握有大量现金的新老权贵阶层急需把手中现金资产进行固化，防止现金类资产贬值。同时也通过购买豪宅来完成他们社会地位和优越感的体现。在他们眼中，房地产也几乎是唯一的避险投资渠道，而这股力量远远超过我们的想象。

笔者认识多年的一位老师D，叱咤金融市场，威震寰宇。在15年的牛市里获利数千万后，股灾1.0发生前期全身而退。为了把短期获得的财富固化，2015年十一之后开始调研合肥大小楼盘，当年年底在合肥翡翠湖周边扫房数十套。在经历了合肥2016年上半年的房价大幅上扬后，至今依然捂房待售。而这样的人物在金融圈可谓不胜枚举。

**后语：**

炒股还是买房？这个是老问题。泡沫是大是小，无数人费劲嘴皮子的争论。笔者开门见山地认为房地产处于相对洼地，也势必会引起极大争议。但笔者对泡沫大小是这样理解的，也作为本文结束语：

**不管是任何标的的资产，只要在社会主力资金介入初期并且后面依然有源源不断资金介入的趋势，此时不管你认为价格是否高低，这都是价格的洼地，也是泡沫最小的时期。**

**当社会主要资金想要退出却找不到对手盘，买方资金衰竭无力的时候，才是泡沫最大要破碎的时刻！泡沫的大小与价格无关！**