Atitit 房价高的原因

.货币超发是新常态，这种背景下，大概每五年，资产价格会翻一倍，也就是说，通货膨胀造成资产的名义价格不断上升，但是实际购买力并没有那么夸张

## 谎言1：房价暴涨是由于刚需推动，供需失衡

我们以北京2004-2010年之间的情况作为研究对象，6年之间北京市区的平均房价从不足5000元/平米上涨至超过3万元/平米，上涨超过6倍。 所谓刚需是相对于弹性需求而言，人口流入和新家庭的组建（结婚）是刚需的两个主要组成部分。2004-2010年间，北京的常住人口余额增加了469万人，增幅约31.4%，人口规模显著提升；而年均登记结婚对数则居于12-18万对之间，无异常增高。 同期的供给端，北京大力发展房地产业，实有住宅建筑面积从2004年末的26120万平方米提高至2010年末的38454平方米，增幅47.2%。总体来看，2004-2010年北京新增供给能满足所谓“刚需”的提高，数据不支持供需失衡导致房价暴涨6倍的解释。

## 谎言2：高税费和地价是房价的主要推手

中国房地长行业的税费主要是以开发商的收入作为税基收取，税基越大税费收取越多。比如营业税是按照开发商销售楼盘所得收入的5%课税，企业所得税是按照开放商利润的25%课税，土地增值税是按照开发商售卖房产形成的土地溢价进行累进课税。 正确逻辑是，房价越高开发商收入和利润越高，纳税额也相应提高。而地价方面，根据国土资源部的统计，中国地价平均占房价约26%，美国20-30%，韩国50-60%，日本60-75%，新加坡55-60%，香港60%（均为2013年数据）。中国地价占房价比例并非特别高。 北京大学房地产研究所所长陈宝国说过，“税费和房价关系不大，全国各地的税费和土地政策差别并不大，但房价差异极大”。

## 真相：中国高房价的推手到底是什么？投资属性

根据传统的经济学定义，需求是价格的反函数，也就是在其它条件稳定时，某种商品的价格越高需求越少，价格越低需求越大。 那问题来了，这明显不符合中国楼市的实际情况：中国的房子是价格越高涨，买家越疯狂；楼市真下跌了，连看房的人都少的可怜。也就是说，传统的需求曲线失效了，楼市的需求反而和房屋价格呈现正相关的关系。下图中P代表价格，Y代表需求量。 为什么会这样？是因为商品具有消费和投资（投机）两种属性。对于消费类的商品，传统需求曲线是适用的；而一旦某种商品的投资（投机）属性高于消费属性，就会出现上图的情况。投资的本质就是钱生钱，社会上流动性越充裕，闲钱越多，投机需求越高涨。 数据也支持笨虎的这个判断。下图中我们清晰可见：2008-2012年间，中国房价增幅与广义货币供给M2余额的增幅保持高度吻合，四万亿救市和信贷大跃进的2009年尤为明显。 我们可以试想一下，街头流浪汉是不是最需要住房的所谓“刚需族”？但他们可以构成对楼市的有效需求吗？不能，因为他们不持有足额货币。而一个富豪，只要政策允许，可以买下整个小区只要他的钱包足够鼓；即便政策不许，也还是会有各种途径。 因此，中国高房价最大的真凶是：过多的却又严重分配不均的钱。