

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

今天，我们来谈谈印度房产。印度是个大国，和我国可比性大，参考价值也大。印度总人口13.5亿（2018年数据），是全世界唯一总人口[MOU1] 可以和中国相提并论的国家。根据现在的估计，印度总人口几年后就会超过中国，成为全球第一人口大国。

而且，印度经济增长也很快，房价也涨了不少。比如说孟买，是印度第二大城市，房价也已经很贵了，和北京上海差不了多少。所以，印度和我国的可比性很大，即使不去印度买房，但是研究印度的房产，对于认清房价的规律，还是有很大的参考价值。

关于印度房价，我们来看两个问题：

1、印度经济的基本情况是怎样的？特别是，印度会成为下一个中国吗？

2、印度房价涨的快不快？现在价格有多贵？

01 印度会成为下一个中国吗？

我们先来看印度经济的基本情况。截至2018年，印度GDP为2.7万亿美元，人口13.5亿，人均GDP为1992美元。这是什么意思呢？印度GDP总量大约是我国的五分之一（19.8%），人均GDP也大约是我国的五分之一（20.4%）。**总体上，印度还比较落后，人均GDP水平相当于我国的2002年（经价格调整）的水平。**

说到这里，你可能觉得很奇怪。财经讨论中，有对印度的各种赞美之词，比如经济结构多么多么好，我国的各种扭曲印度都没有，印度是最大的民主国家，社会制度各种各样的好，为什么这么落后，只相当于中国2002年的水平？

现实就是这样的。去过印度的人都知道，印度不仅收入水平低，基础设施也很差。印度的城市化水平，2017年只有33.6%，相当于中国1998年的水平。印度最落后的，是制造业。你想想雷军的小米手机，在国内不算特别好，但是在印度就大受欢迎，也从侧面说明了印度的制造业水平很低。

不过，印度近些年增长很快。从90年代中期以来，印度GDP增长率维持在5%至10%之间，这个增速是很快的，已经开始了经济起飞阶段。2015年，印度经济增速达到8.2%，近年来首次超过中国。在这样的背景下，印度会不会是下一个中国，成为一个热门的话题。



图1:印度和中国经济增速比较（1975-2018）。

数据来源：世界银行数据库。

那么印度会不会成为下一个中国呢？这是一个很难回答的问题，我们最诚实的回答，是三个字：不知道。今天呢，科学技术和社会形态变化都很快，未来的不确定性太大了，真的很难预测。但是呢，我们又必须对未来做出分析和判断，这种判断不一定完全正确，但是可以作为理解未来的一种参考。换句话说，这个分析不是行动纲领，而只是参照系。有了这样一个参照系，就可以对未来的情况有所准备，并且根据新的情况不断修正分析和判断。

在展开分析之前，先说结论。**我的基本判断，是中短期内，比如说10年以内，印度很难成为下一个中国，基本原因有两条。**

第一，印度目前的工业化水平太低，缺乏经济发展必须的工业化基础。放眼全世界，没有哪一个大国，不完成工业化，就可以实现经济起飞。可以说，工业化是大国起飞的必由之路。印度要想成为下一个中国，必须先完成工业化。

可是你看印度目前的产业结构，工业很弱，制造业更弱。2017年，印度三大产业的产值比重分别为17.4%、28.8%和53.8%，服务业产值约为工业的两倍，工业很弱。工业当中，制造业占GDP的比重仅占16.5%，非常弱。印度服务业占比很高，主要是大金融类行业（金融、保险、房地产以及商业服务）、贸易旅馆运输及通讯行业（行业增加值分别占GDP的21.1%和18.4%）。服务业固然重要，但是没有工业基础，对进一步的经济起飞很难形成支撑。

第二，印度想完成工业化，难度很大。为什么呢？目前中国已经是世界工厂，中国的人口和经济体量很大，制造产业链很全，印度很难和中国竞争。印度想要复制中国的经验，成为世界工厂，也很难。为什么呢？中国起飞的时候，世界上低端产品没人生产。但是现在，中国在中低端制造业领域占据统治地位，印度很难从中国人手中，把这个市场夺过去。

对于制造业的薄弱，印度自己是很清楚的。2014年（9月25日），印度政府启动了“印度制造”（Make in India）计划，目的是为了吸引全球公司在印度投资设立工厂。目前，除了航空、国防和新闻媒体三个行业之外，其他25 个行业均允许外资在印度设立全资子公司。

“印度制造”计划在吸引外资方面，获得了很大的成功，吸引了很多外资流入（2014 年之后流入印度的FDI 快速增长，2014 年至2017年印度获得FDI累计净额1630亿美元，在全球位居前列。作为比较，同期中国的FDI为8535.6亿美元，是印度的5倍多），但是对于印度工业有多大的作用，还有待观察。比如说，作为制造业竞争力的关键指标，是净出口占GDP的比重。这些年来，印度基本是净进口的，2017年净进口占GDP的比重达到3%。或者说，印度的制造业竞争力还是很差。

基于刚才的两条理由，我判断印度成为下一个中国的可能性很低。**更准确说，虽然近年来印度经济增长很好，未来还会保持一定速度的增长，但是我并不看好印度经济的长远潜力，并不认为印度会成为下一个超级大经济体。**

关于印度的经济潜力，有各种说法，比如民主制度，种姓制度，英语水平，精英化教育，年轻的人口结构等等，在讨论中都占有很大分量。但是在我看来，最重要的逻辑还是工业化的逻辑。目前，我看不到印度实现全面工业化的可能性。因此，不看好印度的长期经济潜力。

02 印度房价现状

大致了解了印度的经济，我们就可以来看一下印度的房价状况了。印度的人均收入虽然只有1992美元（2018年数字），但是因为近年来经济一直增长，印度的房价也是一直增长的状态。

根据国际清算银行（BIS）的数据，从2009年6月到2018年6月，印度房价增长了2.35倍，相当于从100块涨到335块，年化增长率约为14.4%。按照这个速速，大约5年房价就翻一番，比我国这些年的增速还要快。印度的经验再次表明，只要经济增长，房价就会增长，低收入国家也不例外。

刚才说的是增速，现在来看看房价水平，以孟买为例。孟买是印度的第二大城市，人口2300多万，仅次于首都德里，但是因为这里富人多，这些年房价涨速很快，房价水平也是印度最高的。

孟买的房价涨速有多块呢？根据彭博社的一篇报道，孟买房价30年来将近暴涨了600倍[1]。这个涨速，和日本早年的房价涨速可以比美了。看到这个涨速，再想想印度的人均收入其实还很低，给我们的启示是，其实房价的快速上涨，真的是普遍现象，中国的房价上涨，真的不是特殊现象。

孟买的房价水平有多高呢？真的已经很高了。根据全球知名的NUMBEO网站，印度孟买城区均价为7022多美元，相当于人民币5万左右。这是什么水平？和北京上海的均价也相差不多。要知道，印度的人均收入还只有不到2000美元，只有我国的1/5。和印度其他城市比呢？印度的首都德里，也是印度最大的城市，人口2800多万人，房价2100多美金，不到孟买房价的1/3。印度其他大城市的房价，也都在1000-2000美金的水平，和孟买的房价相差很远。

刚才的7000多美元，是孟买城区的均价，富人区可以达到10000多美元，最贵的地方可以达到20000美元。印度虽然人均收入低，但是人口基数大，只要很少比例的富人，就可以把房价卖得很高。

这一点，对于理解我国大城市的高房价，有很大的启发意义。大城市房价反应的，从来不是平均收入，而是中高收入，豪宅的价格，反应的是少数富人的收入。在任何人口基数大的地方，房价反应的都不是所有人的平均收入，房价都会和人均收入脱节。这就是为什么用房价收入比这样的指标，要比较谨慎。

最后我们来回答一个实际的问题，就是中国人能在印度买房吗？**根据印度法律，中国人是不能在印度买房的。**具体而言，根据1999年的《外汇管理法》，以及2015年的《外汇管理法（印度境外购买或者转让印度不动产实施细则）》，很多国家和地区的公民都不能在印度购买及转让不动产，这其中的就包括中国，以及巴基斯坦，孟加拉国，斯里兰卡，阿富汗，尼泊尔，不丹等国家。这些国家的公民，不管在印度的居住状态怎样，都不能购买印度的不动产，只能租赁，且有租期限制。所以，目前中国投资者无法直接以个人名义购买印度房产。

不过，这并不是很大的损失。如果你同意我对于印度经济增长潜力的判断，就是说印度经济的潜力并不大，再考虑到气候、文化等因素，以及现在印度房价已经很贵，也没必要去印度买房。

今天的课程就讲到这里，感谢你的收听，我是北京大学徐远，我们下堂课再见。

更新微信：1561277539

收起描述

[1]http://news.mas.xafc.com/show-472-730986-1.html

简单总结一下：

1、印度的工业基础较差，目前看快速完成工业化的可能性较低，经济前景并不看好。

2、虽然印度人均收入只有我国的1/5，但是大城市房价已经很贵，最贵的是孟买，房价已经和北京上海相差不多。

3、印度房价的昂贵，是快速增长的结果。过去10年，印度房价年均增速达到14%，每5年就翻一番。过去30年，孟买房价增长了600倍，和日本早期的增速可以相提并论。