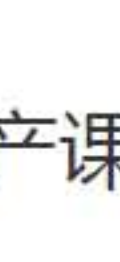
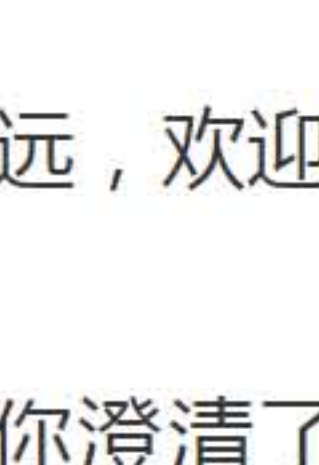
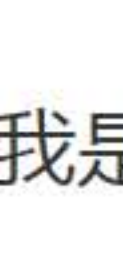


00:13

08:48



第六讲 房价上涨是全球普遍现象

2992 0

2019-01-29 22:42:15

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

前面几天的学习中，我给你澄清了市场上一些流行的谬误。现在你已经知道，中国的房价虽然贵，但是很难说有泡沫，房价收入比虽然高，但是背后有经济学原理的支撑。而且，传说中的货币超发，土地财政，都不是房价高的主要原因。

课程进行到这里，你可能有点疑惑了，你以前听到和接受的很多观点，看起来都有点问题。可是呢，我国房价高是个事实，原因到底是什么？到底怎么理解这个高房价？

俗话说“有破有立”，前几天我们澄清了一些“流行的谬误”。今天开始，我们来树立正确的分析框架。

今天，我重点跟你讲两句话：

1、房价快速上涨，并不是我国特有的现象，而是全球范围内的普遍现象。

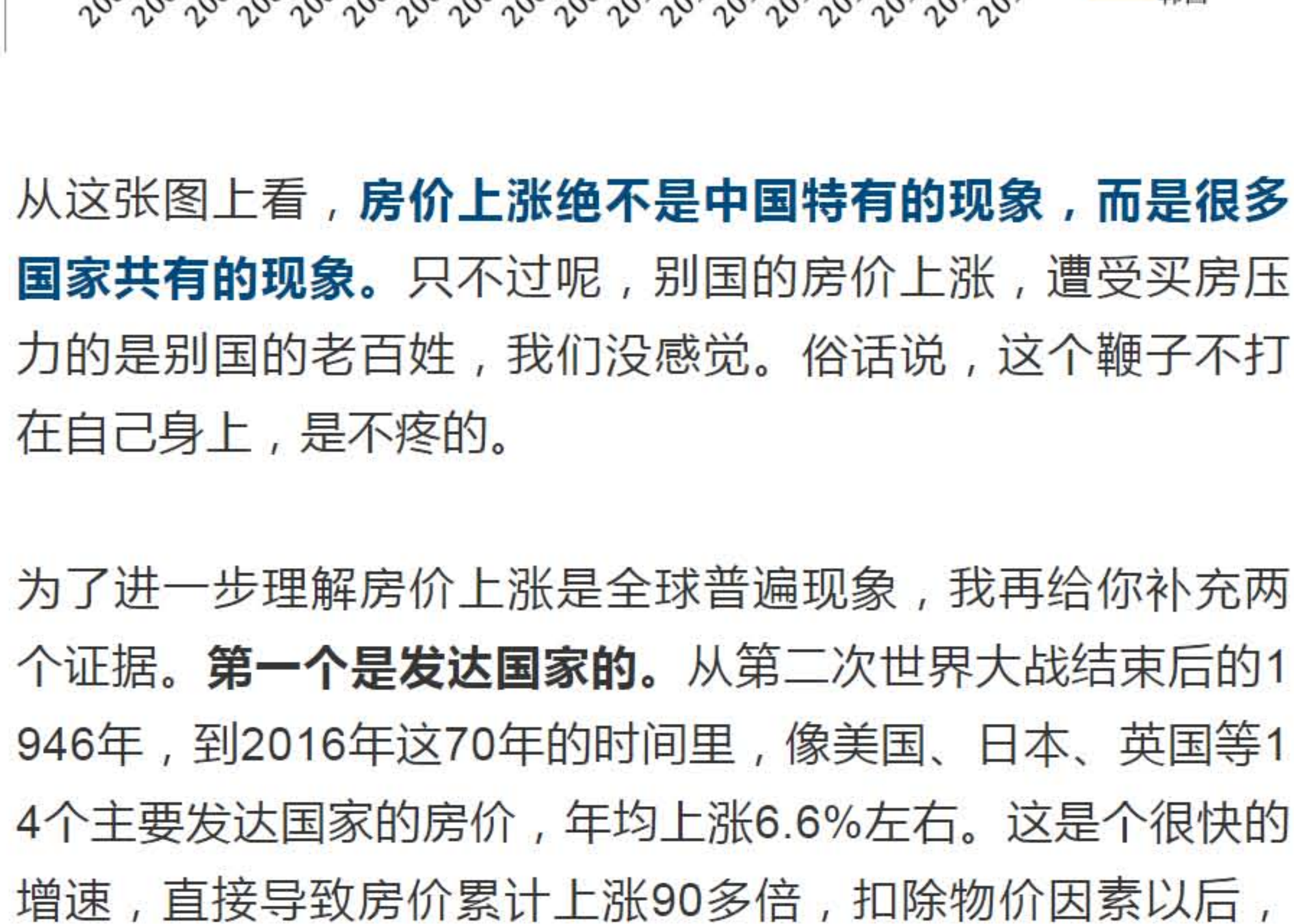
2、从国际经验上看，即便是经济增速显著下行，了，房价依然可能很坚挺。

01

我国房价上涨并不特殊

先来说第一句，我国的房价上涨，在全球范围内看并不特殊。首先我们来看一张图，听音频的同学，方便的时候不妨看下文字稿，看下这张图。这张图描绘的是几个主要大国2000年以来的房价增长，时间是从2000年到2017年，国家包括美国、日本、德国、俄罗斯等等12个国家（数据来自国际清算银行）。你可以看到，除了日本以外，其他国家的房价都是增长的，很多国家的增速都很快。

如果你以为增速最快的是中国，你就错了。你在这张图上仔细找，看看中国在哪里，你会发现中国在中间，中国房价增速不是最快的，也不是最慢的，而是处于中间的位置。比中国快的国家有俄罗斯，印度，瑞典，澳大利亚，比中国慢的国家有美国、韩国、德国、日本等等。你看印度目前还是个很穷的国家，人均收入只有中国的四分之一多一点，可是1990年代以来经济开始起飞了，房价增长也已经很快了，过去十几年比中国还快。



从这张图上看，房价上涨绝不是中国特有的现象，而是很多国家共有的现象。只不过呢，别国的房价上涨，遭受买房压力的是别国的老百姓，我们没感觉。俗话说，这个鞭子不打在自己身上，是不疼的。

为了进一步理解房价上涨是全球普遍现象，我再给你补充两个证据。第一个是发达国家的。从第二次世界大战结束后的1946年，到2016年这70年的时间里，像美国、日本、英国等14个主要发达国家的房价，年均上涨6.6%左右。这是个很快的增速，直接导致房价累计上涨90多倍，扣除物价因素以后，还有4倍多。

而且呢，我们要知道，这些发达国家城市化水平，本来就很高，房价增长主要是经济增长和通货膨胀所致，这里面没有太多城市化的贡献，这样的增速就更加令人惊讶。而过去十几年的中国，不仅有快速的经济增长，还同时进行了大规模的城市化，两个力量的叠加，房价增长当然更快。

第二个证据是发展中国家的。二战以后，很多发展中国家先后经历了快速的经济增长，在经济增长的过程中，也都同时经历了快速的房价上涨。比如韩国、马来西亚、巴西、俄罗斯、南非等等，随着经济的增长，房价都快速上涨，幅度不比我们小，速度也不比我们慢，我国的情况，并不特殊，而是符合一个各国共同的一般规律。还是那句话，鞭子打在自己身上，是很疼的。有切肤之痛，感受是很深的。

刚才我们说的，是房价上涨是全球的现象，长期的现象，从这里我们能得到什么启示呢？既然房价上涨是全球现象，不是中国特有现象，我们分析起来就要看全球的一般规律，不宜过分强调中国特有的原因。比如说，市场上很多人批评土地财政，就有失偏颇。其他国家没有土地财政，房价也是照涨不误的，说明土地财政并不是房价上涨的根本原因。

还有，既然房价上涨是全球长期的现象，不是短期的现象，就不能归罪于投资炒作这样的短期因素。炒作都是短期的，炒作起来的房价，是很快就会回调的。你看前些年，温州、鄂尔多斯的房价炒得很厉害，后来跌得很厉害，就充分说明了炒起来的房价长不了。可是绝大多数大中城市的房价，一直都很坚挺，严厉的调控之下还是很坚挺，就很难说是炒作的结果了。

02

俄罗斯的房价

全球的经验看，房价上涨是二战以来的长期现象，普遍现象，更难说是炒作的结果了。明天呢，我将开始正本清源，给你系统分析房价上涨的根本原因。今天还有一点时间，我给你讲一下刚才这张图里一个重要的细节，就是俄罗斯的房价。

你再仔细看下刚才这张图，图上房价增速最快的不是中国，不是印度，也不是发生了次贷危机的美国，而是俄罗斯。俄罗斯的房价增速，比中国快了一倍以上。

你可能觉得很奇怪，其实转念想一想，俄罗斯2000年以来那几年的经济增长挺好的，因为石油价格涨了很多，从十几美元涨到了140多美元，而俄罗斯石油和天然气资源很丰富，这样一来当然是富得流油。插一句题外话，普京总统的超高的人气，和俄罗斯的经济改善是有很大关系的。你甚至可以说，普京总统的高人气，有石油天然气的味道。

可是俄罗斯人拿着这么多石油美元干什么呢？俄罗斯股票市场不好，国债也不安全，1998年的时候，俄罗斯国债还违约了，引起了一场不小的金融海啸。对于俄罗斯人而言，最安全的资产当然还是买房子。除了国内的房子，还去伦敦、纽约买房子。当然了，大富豪可以去买足球队，比如石油大亨阿布拉莫维奇就买了英超的切尔西队，大手笔投入，还夺得了英超的冠军。你这样一看，新世纪以来俄罗斯财富增长很快，房价大幅上涨就不奇怪了。

奇怪的是，金融危机以后，俄罗斯经济陷入了危机，经济负增长，资本外逃，卢布大幅贬值，可是俄罗斯的房价居然没有大幅下跌。从图上看，2011年的时候，俄罗斯房价跌了20%，可是2012年开始又涨回去了。目前的房价，比金融危机之前的2007年，也就跌了15%左右。考虑到俄罗斯经济面临的严重困境，处于努力走出负增长的状态，这简直不可思议。

这个观察，对我们理解中国房价的前景，有很大的启发。很多人担心中国的房价出现断崖式的下跌，如果把俄罗斯的这个经验移植到中国，你看到的是即便经济危机了，负增长了，房价都不会大幅下跌，跌了还会反弹。目前中国经济的增速是下行的，可是总体上还有6%以上，那么未来十年保持3%以上的增速，还是不难的。不管怎么说，中国经济的状况，比俄罗斯要好很多很多的。这种情况下，担心中国的房价崩盘，有点过于多虑了。

其实，全面看全球房价的数据，上涨是主要的，是趋势性的，下跌是次要的，是偶然发生的，是小概率事件。举个例子说，很多人都知道2007年美国爆发了次贷危机，房价大幅下跌。可是很少人知道，这几年美国的房价又稳步回涨，已经超过2007年的高点了。房子是长期资产，绝大多数人买房子，是要持有很多年的。看房价的规律，还是要看长期趋势。

简单总结一下：

今天我们看了全球的房价，有两个重要发现：

第一，全球范围内看，房价上涨是各国共有的普遍现象。中国的房价上涨不是特例，幅度也不比其他国家大。

第二，全球范围内看，房价上涨是趋势，是普遍现象，下跌是特例，是偶尔发生的。即便是俄罗斯这样的国家，经历了严重的经济困难，房价下跌也并不严重。

弄清这些基本事实，我们才可以分析、理解房价上涨的一般规律。预告一下明天的课，我将结合房价上涨的基本事实，分析房价上涨的一般规律。分析的结果，是一个简单的公式，每个人都可以理解和运用的简单公式，用来计算房价的增速。

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。

收起描述

0条评论

回到首页

最新

已加载全部

发评论