

本期摘要

新西兰房地产总市值是GDP的4.06倍，而美国这一数值上是1.53倍、英国是2.63、加拿大是1.96、澳大利亚是3.58倍……在房地产过热的临界点，华裔房哥的炒房事件又加剧了整个市场的不稳定性，不论是新西兰政府和央行，大家都意识到这不仅是一个金融性风险，还牵扯到很多社会问题。新西兰政府也在寻求经济转型。

音频梗概

00:15

7000亿美元的新西兰房地产

接着上一期[一张手绘图告诉你：新西兰央行为什么与市场预估对着干？](#)，接着聊新西兰的房子，房子对新西兰很多政策有很大的制约。整个新西兰房地产总市值已经突破了一万亿纽元。

一万亿纽元是什么样的概念？如果按照新西兰央行给出的新西兰元兑美元的合理价格（一年半前给的是0.6950），相当于七千亿美元……按照国际货币基金组织的数字来说：超过了90%的国家

和地区，就是说90%的国家和地区 一年创造出的GDP总价值都超不过新西兰房地产的总产值。而新西兰的GDP大概不到2000亿美金。

粗略算一下，新西兰房地产总市值是GDP的4.06倍，而美国这一数值上是1.53倍、英国是2.63、加拿大是1.96、澳大利亚是3.58倍。放眼全球来看，新西兰可以说是无敌了。

国家	房地产总市值	国内生产总值（年）	房地产总市值/GDP
美国	275,000亿-美元	179,470亿-美元	1.53
英国	74,875亿-美元	28,493.47亿-美元	2.63
加拿大	30,475亿-美元	15,523.86亿-美元	1.96
澳大利亚	43,772亿-美元	12,238.97亿-美元	3.58
新西兰	7,000亿-美元	1,722.48亿-美元	 4.06

而房价给新西兰带来的是双向影响着新西兰的社会和经济结构，如果把经常项目的比重扣除，很大一块都和房地产有密切的关系，房地产带来的开发、投资、销售、就业……所以不论是新西兰政府和央行，大家都意识到这样一个问题。

03:30

亚洲人成了新西兰最大房东？！

从政府层面来说，不仅是一个金融性风险，还牵扯到很多社会问题，比如首次置业者已经放弃了住房的理想，很多人都住在了车库或房车，很多新闻在报道年轻人在偏远的地方买了一块地，住在房车和小木屋里。也是一个很有意思的现象。

社会的撕裂也开始出现，如果说考虑到人口比重的话，以欧洲人、亚洲人、毛利和太平洋岛裔来分的话，再用所有的住房除以总人口算一下各族裔人均所有的话，亚洲人在这个当中占比是非常高的。这和亚洲人喜欢买房有比较大的关系，新西兰华人也偏好把房地产当做投资和投机的方式。





05:50

房哥，过热临界值上的一颗酵母

最近闹得轰轰烈烈的著名新西兰华裔房哥Ron Hoy Fong，玩了一个类似国内水库论坛一样的事：组团炒房、做培训教大家怎么炒房……这件事情被新西兰电视台曝光后，影响非常坏，主持人说了一句：他破坏了人生存的最基本的尊严。新西兰人对这个事情是严厉谴责，社会撕裂的矛盾也是逐步爆发。

很多媒体都曾指责中国人把房价炒起来，所以现在这个矛盾正在向华人倾斜。新西兰商业委员会也对房哥展开了正式的商业调查，他的名下有30多套的房产……包括很多议员也在呼吁新西兰政府要更广泛地调查房地产炒作及这种行为对房地产带来的破坏性影响。这一事件的发酵势必会影响到新西兰房地产市场的稳定，更何况这一市场本身就处在一个过热的临界值。

09:07

新西兰经济结构转型

新西兰政府也在竭力寻求经济的转型，在过去很长一段时间里放在了旅游业、高科技领域，虽然服务业在上升，但相对比重是有限的。并且今年旅游业也出现了一些变化，中国游客的消费数字上来看，虽然入境数量在增加，但访客消费却在减少。比如说新西兰最新数据最近一年同比来看，外国访客消费减少2%，中国访客消费减少了17%。作为新西兰旅游业最大的支撑，中国访客的消费同比减少幅度是比较大的。

另一方面新西兰在追求一些科技类的转型，包括火箭、飞行器、计算机应用以及影视投资都在向新西兰引导，但从比重上来说不能顶起半边天。这就导致政府一手在寻求经济结构调整一手在维护贸易的稳定，尤其是乳业。

从央行层面来说，就陷入了目前的困境：一方面要抑制房地产过度投机，一方面又要保证真正的住房需求得到满足，同时要防范风险的产生。

将来不论是海外利率水平提高还是新西兰自身利率被迫提高（不是基于可持续性经济增长带来的通胀因素），那么对于新西兰的债务和房地产的影响和冲击会非常大。

-end-