

# 日本几代人都被房子坑惨了！

2016-03-01 投行资本论坛

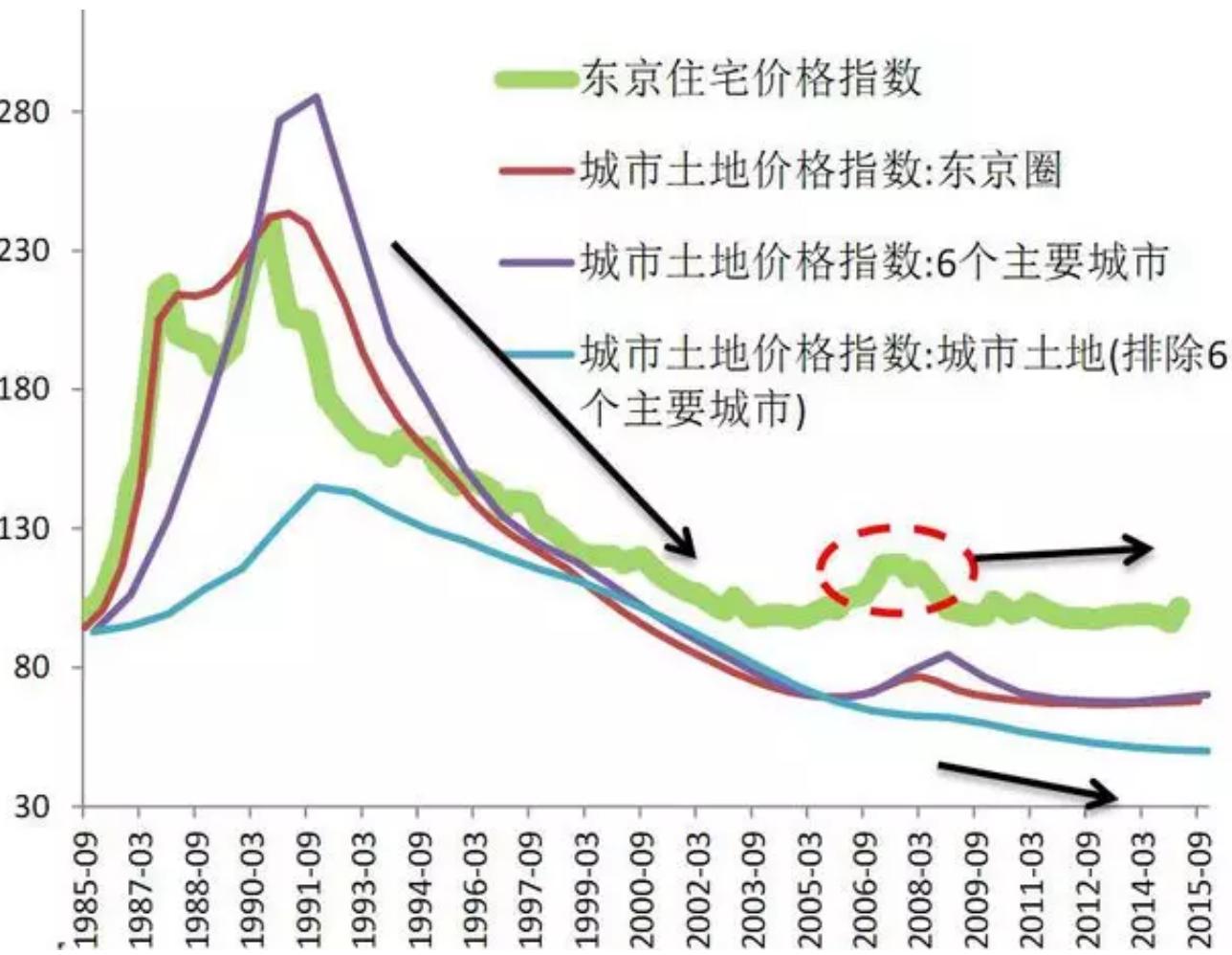


作者：齐俊杰

来源：齐俊杰 (ID : qijunjie82 )

**“京沪永远涨”是经常被人说的一句话，这句话至少到目前是正确的。但未来呢？看看日本的情形。**

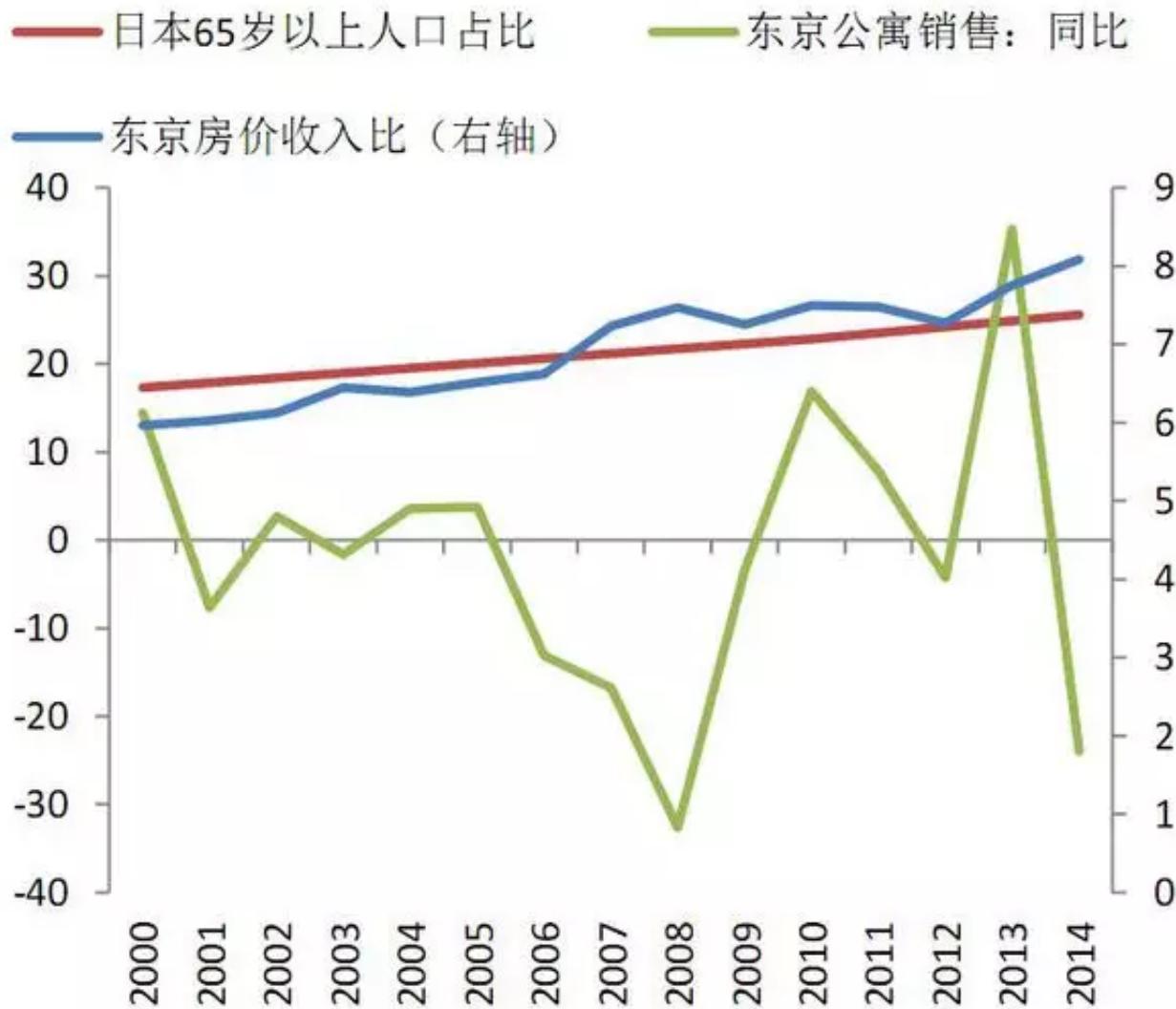
日本跟中国很像，只不过他们先走了一步，率先崛起，率先炒房，率先炒股，率先被打残……现在你去日本，你看看东京的地价，房价似乎并不贵，基本上400-500万人民币一套100平米的房子还是有很多的，这个价格与北京上海这样的一线城市相比，已经基本平价，但日本人的收入，要远远高于我们，甚至是我们的4-7倍，换句话说如果把收入因素考虑进去，那么日本人在东京买套100平米的房子，跟你在北京，上海花100万买一套100平米的房子感受是一样的。但是1万元每平米的价格，已经足足过去了8年时间。



先看一张神图，非常清晰，日本的房价已经快跌了30年，而日本跟我们一样，上涨的时候都是一线城市涨，东京涨的最快最高。大概当年日本人也相信，日本只有一个东京，东京掌握着教育、医疗、金融、就业等等资源，所以东京房价不会跌。东京买不起了就买东京圈，东京圈买不起了，就开始买6大城市，最后再买小城市，从涨幅上来看，甚至6大主要城市的涨幅远远超过了东京圈和东京核心区的房价涨幅（有基数原因），这就是一种跟风炒作，不过潮起潮落，潮水总归要退去。**90年代开始，泥沙俱下。别管什么一线城市还是二线城市还是东京核心圈，价格同样是暴跌。只不过跌到后来，一线城市还能止血，而二三线城市根本就没有这个功能。现在还在跌！**有个朋友家的父辈买了一套大阪的房子，当年倾其所有，现在跌了一半，每年还要交着沉重的赋税。根本卖不掉。

日本朋友提到现在的房子，都是咬牙切齿，有一部分人彻底被房子绑架了，他们不得不继续工作，只为了房子上的负担，由于在日本开征了房产税，大约每年的房产税率是5%左右，这样算下来一套500万的房子，你每年要交的钱是25万，虽然日本人收入高，但面对这样一笔钱，也是相当的挠头。日本还规定了，房子买卖要交重税，赠与也要交税。这跟我们很像，于是日本人彻底疯了，房子完完全全的砸在了手里，再也卖不动了。在日本曾有一个问卷调查：你觉得土地是比存款或股票更有力的资产吗？结果显示，2000年以后，回答NO的占38.8%，首次超过YES的回答者。这意味着，经济泡沫破灭以后日本人对房地产的想法完全改变了。现在，买房子已经不是日本人一辈子的梦想，更像是一场噩梦，2009年的新房成交量比2000年减少了1/3。据日本国土交通省2012年发布的白皮书，1983年，40岁以下

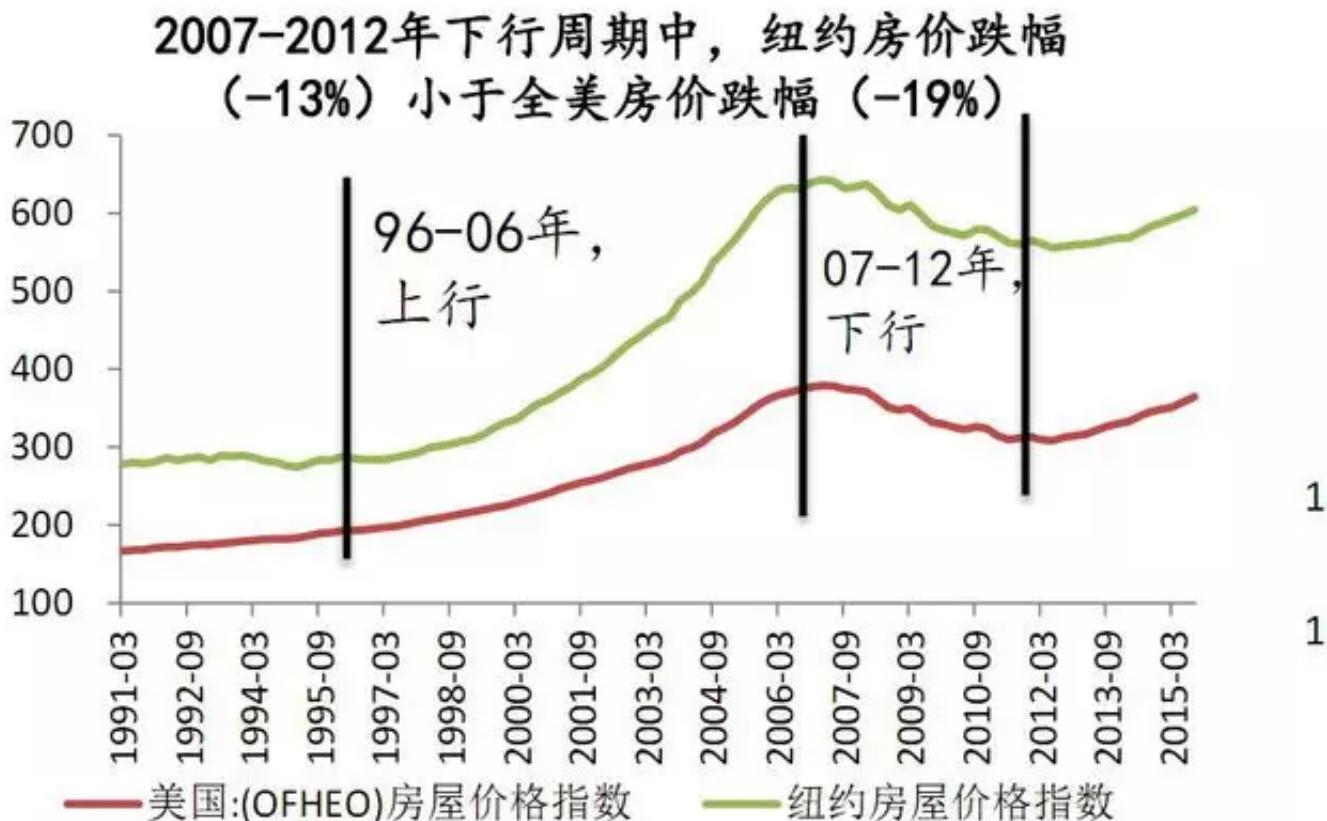
的日本人中有房者占42.2%，2012年有房者只占28.4%，近30年间下降了约14%。所以尽管日本现在的租售比已经高达了8%，日本人还是更多的人选择租房，也不买房。（中国的租售比只有2%，还不如银行定期存款的利息高）



很显然日本的房子也已经过剩了，随着人口老龄化的到来，日本人不再需要那么多的房子，尽管东京的房价收入比已经不到9，日本的房子还是卖的不好。房价收入比是一套房子的总价，除以一个地区家庭的平均年收入，用来展示一个家庭不吃不喝多久能买的起房子，东京人显然是幸福的，9年他们就能买一套自己的房子。而在北京上海甚至，这个房价收入比已经超过了30，也就是说你用满了工作年限，也已经买不起房了。

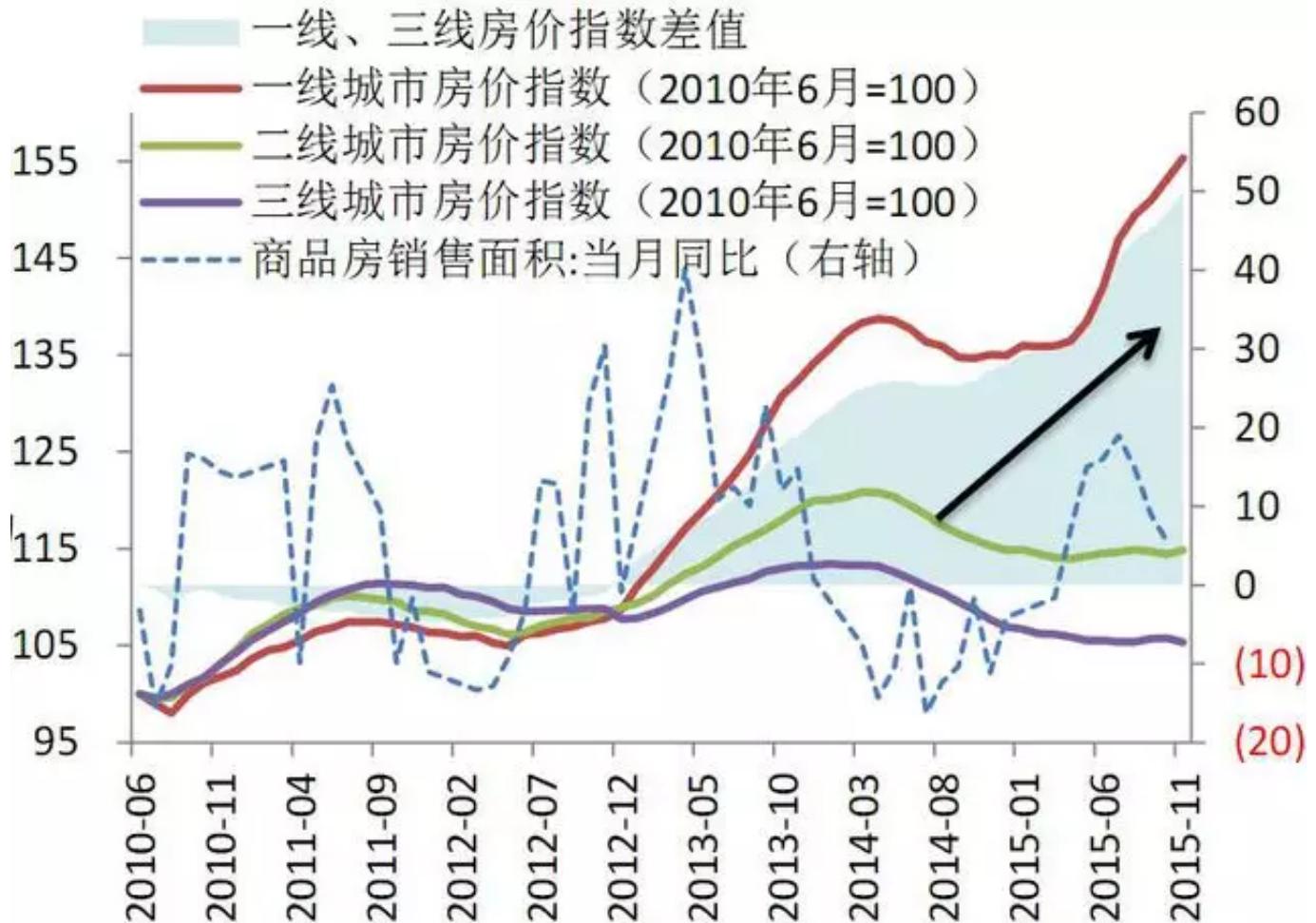
有人说日本经济不好，那我们再看看世界的资本中心，金融中心，富人最多的城市纽约。

## (续三) 美国纽约：国际买家支撑房价。



经过连续十年的上涨，纽约的房价依然出现了深幅度的下跌。虽然跌幅小于全美的跌幅，但是仍然下跌。

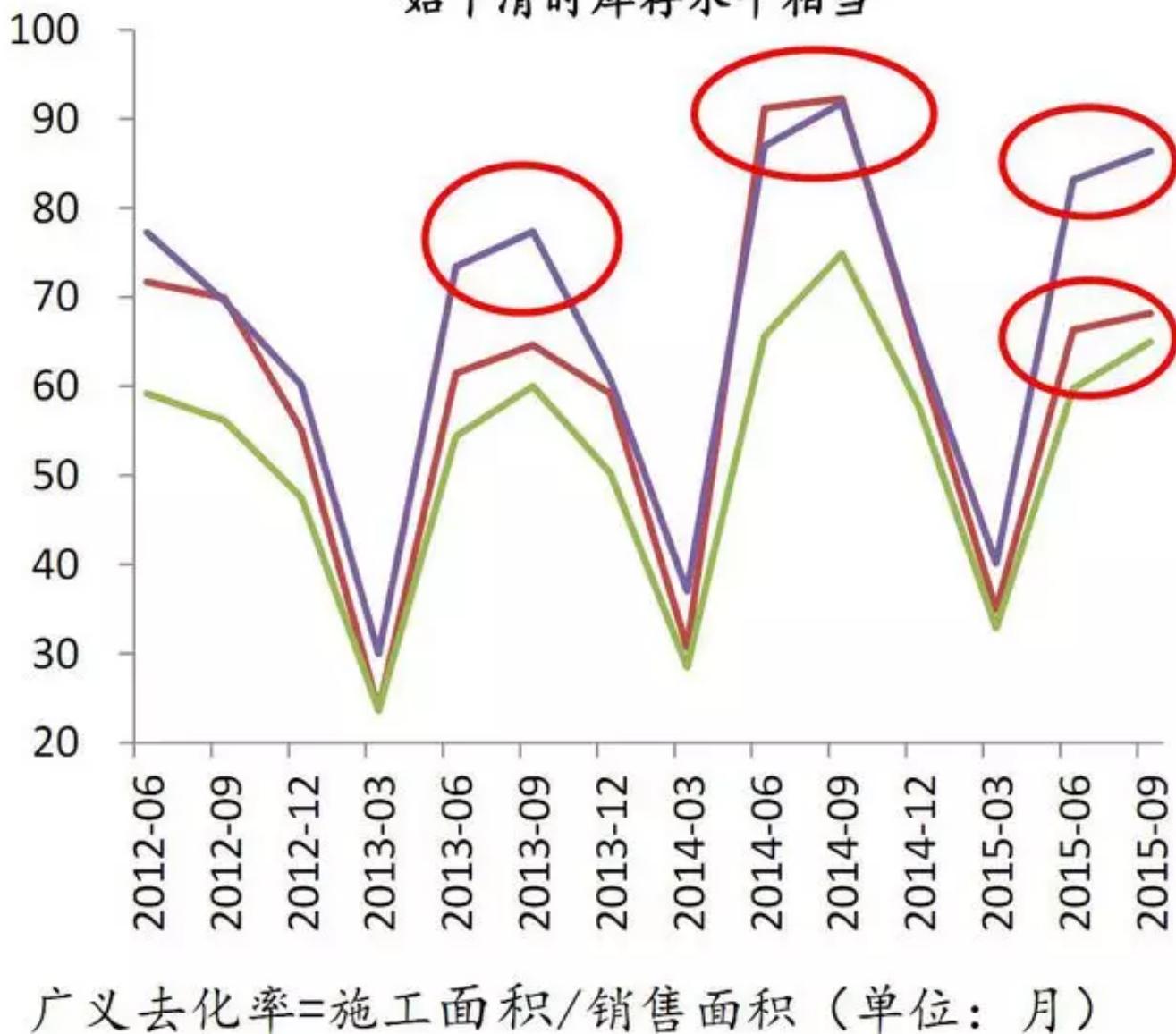
**最后说回国内，看看我们的房地产现状，远比日本当年严重的多得多。**



可以说二三线城市的房价泡沫已经破裂，而由于资金退守一线城市，所以抱团取暖反而加速了一线城市的最后疯狂。**接下来明年就会发生二线城市彻底崩盘，而不出两年一线城市也会继续分化。资金继续退守一线城市的核心区域。最后大概只有市中心附近的房子不会下跌。因为那里根本没有商品房。**

一直在反复说去库存，但现在中国在建的房子，和已经建好的房子，已经足足够卖6-7年的时间。这还不算庞大的二手房基数。可见现在不是去库存，而是库存加速上升的时期。

## 40大城市广义去化率：一线城市15年较14年去化周期缩短；三线城市与14年高库存、房价开始下滑时库存水平相当

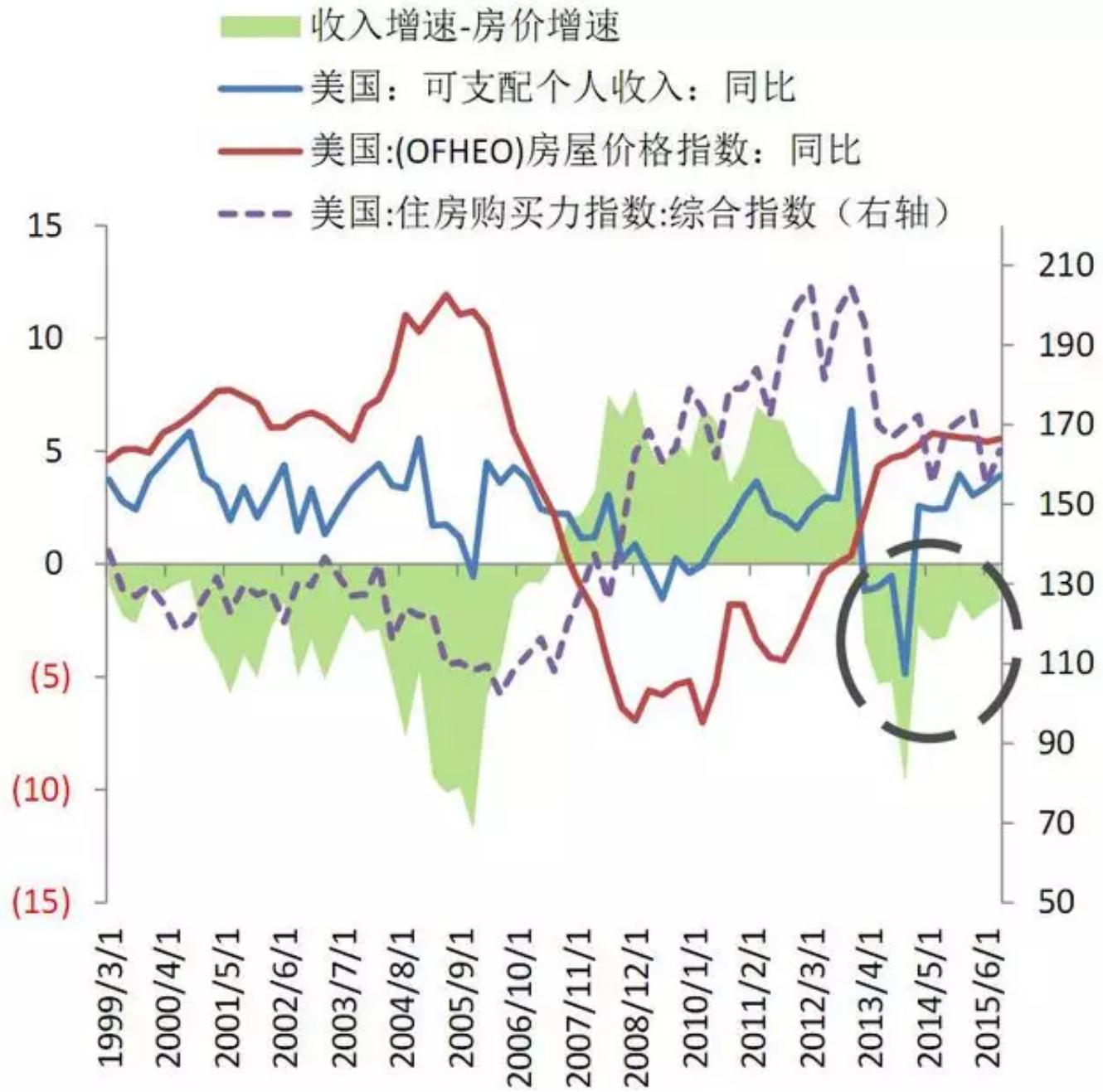


那么一线城市和二线三线城市有多大区别呢？答案是没什么区别，**从库存的消化来看，一线城市并不比二三线城市更好。三线城市已经完全没救了，而二线城市还在玩命建设，正在一个作死的道路上飞快的飞奔。**

图 2：房地产开发投资完成额



地产商的资金已经越来越紧张了，房地产投资越来越困难。大部分地方都出现了严重的烂尾迹象，很多工地因为缺乏资金已经都停工了，今年上半年地产开发商从P2P拿了多少钱，现在年底根本还不上，摆在他们面前的是，进一步抵押，以更高的利率再借钱，如果明年卖不动，还是拿不到银行的贷款，这属于找死。另一个办法是放那不动，明年肯定是活不了了，这属于等死。他们期待的事情就是明年在各种国家政策的支持下，房地产能再火起来，房价蹭蹭往上涨，这才有可能起死回生的机会，但可能吗？



最后看一张美国次贷危机后的房价数据图，美国经济出问题了，人民收入少了，房子的购买力也就降低了，房价跌了，然后进而影响美国的经济。而美国人想的办法是，救助金融机构，让金融跟房地产划清界限。让房价快速下跌，短暂阵痛之后，2012年房价就开始复苏了，（美国人没有老龄化这颗雷）美国经济也开始复苏。而我们明年的宏观经济将更加困难，还有大量企业要裁员，大量企业要转型，一些传统制造业可能完全过不下去了，居民收入降低是一个必然的趋势（叠加上人民币贬值的因素），那么房子的购买力必然下降，这是一个趋势，这才是市场经济。而所谓让农民去买房，支持金融租赁，取消限购云云的政策，起不到扭转乾坤的作用。

## 延伸阅读

## 上海常住人口三十年多来首现负增长

综合每日经济新闻，请关注微信号nbdnews

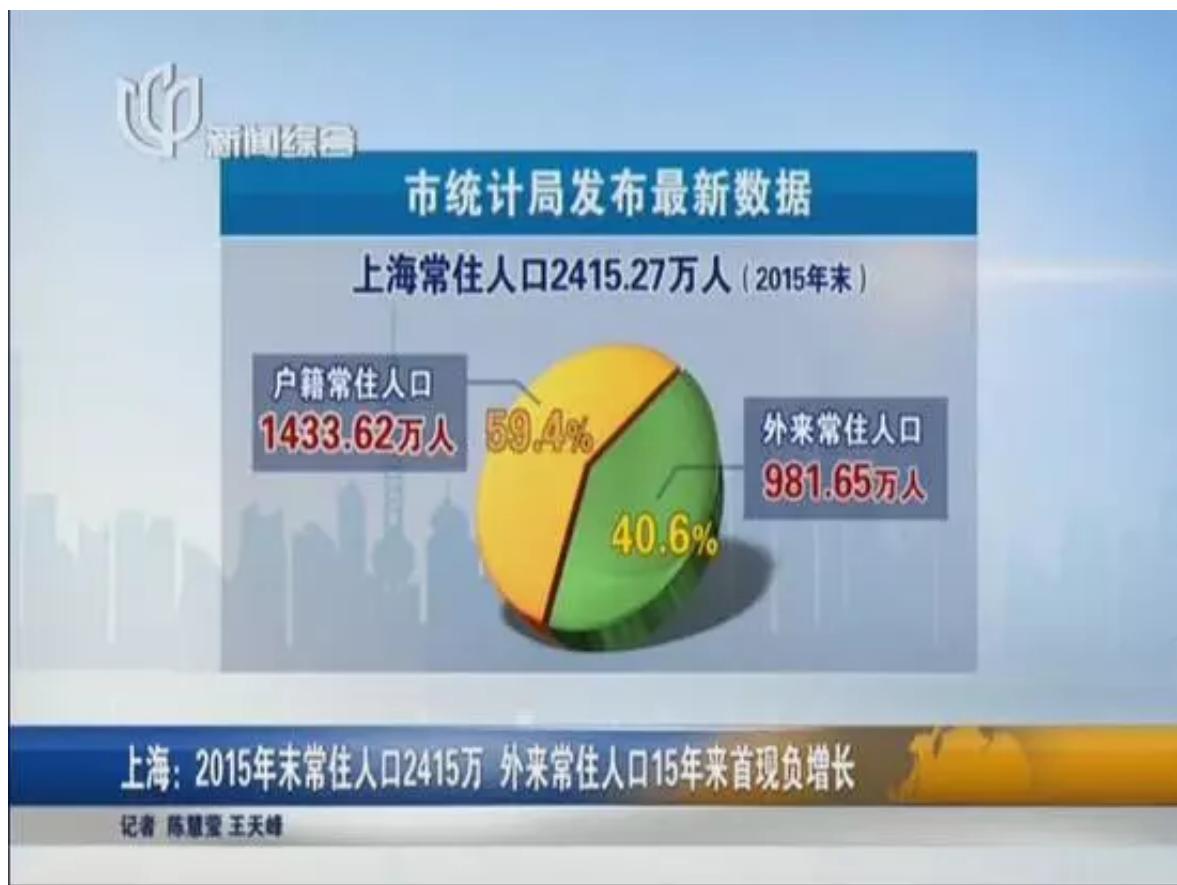
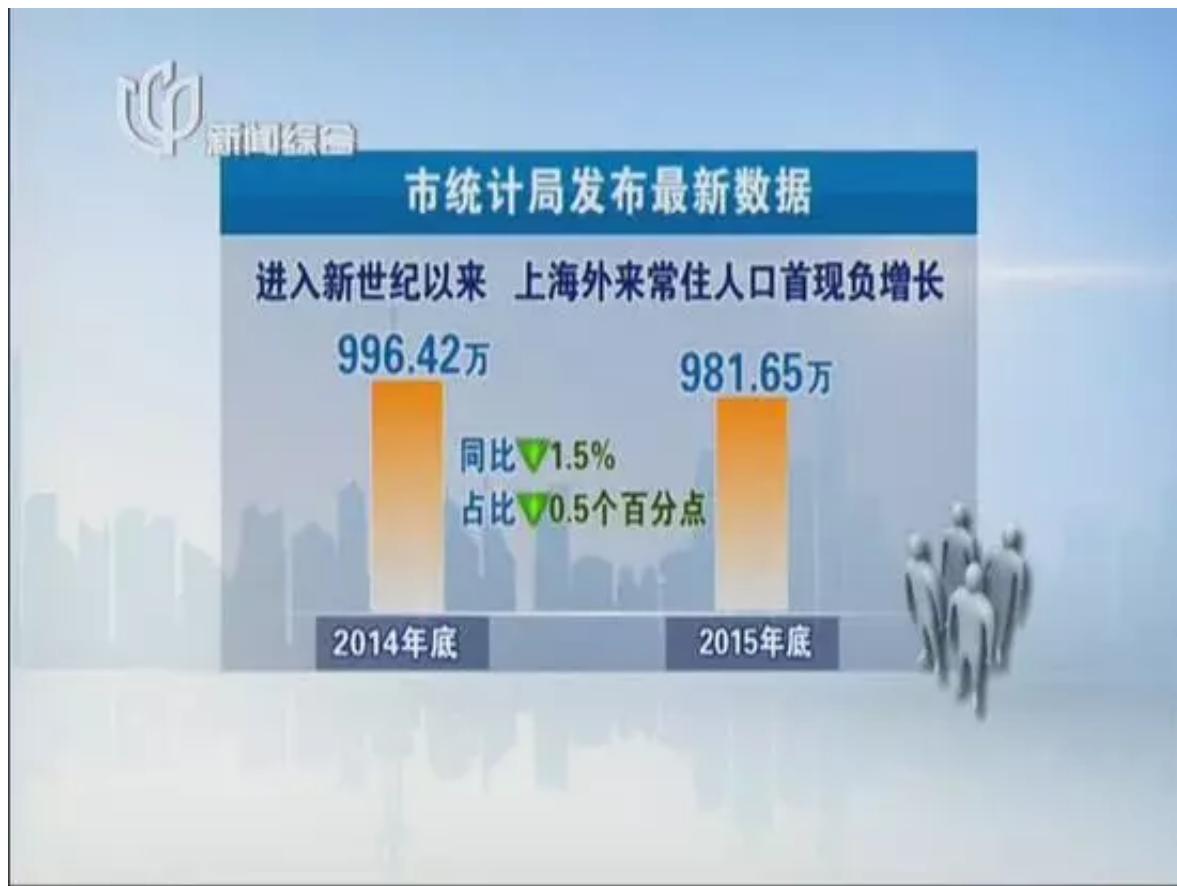
近日一线城市楼市火爆，《上海352套千万级新房一天被抢光，一线城市房价波动快到按周计》《90后姑娘在上海一周就赚57万！》等新闻不断刺激着人们的神经。

但就在此时，上海却发布了一个值得注意的信息。《2015年上海市国民经济和社会发展统计公报》29日在上海公布。数据显示，至2015年末，上海市常住人口总数为2415.27万人。其中，户籍常住人口1433.62万人，**外来常住人口981.65万人，同比下降1.5%，2014年度外来常住人口为996.42万。这是上海外来常住人口十五年来首现负增长。**

**数据还显示，总常住人口较2014年的2425万减少10万，三十多年近40年来首现负增长。上海常住人口增速自2007年开始下滑，2010年后下滑加剧。**



下图来自上海电视台新闻综合频道：



上海新金融研究院研究员郭峰在最近的一篇文章中提到，这也是上海改革开放近40年以来，常住人口的第一次下降。

放在以往，这条消息可能不太引人关注，但是在今天，这个信号足以引起大家重视。它告诉我们，上海的常住人口增长没有我们想象中的那么迅速。

判断一个城市的房价走势，一个重要的参考指标是人口。一个人口在减少的城市，房价无论如何也涨不起来，反之亦然。

海通证券首席经济学家李迅雷在其个人微信公众号上分析，人口流动的加速，不仅导致房地产业繁荣，而且还对区域板块的房价带来影响，因为人口迁徙就是城镇化的过程。在2000-2010年间，人口迁徙总体方向是从西往东流动，这与东部的房价涨幅高于中西部是一致的。

李迅雷认为，中国的房地产市场已持续了16年的繁荣，但也是从全面繁荣过渡到局部繁荣，从人口推动到资金推动，从大涨到小涨再到有涨有跌，今后必然会有滞涨和普跌的过程。

每日经济新闻曾提到，业界有计算认为，结合国情，我国的房价收入比在6~7倍之间较为合理。但将北京、上海、深圳三地上市公司的董事长、总经理薪酬进行统计，发现即便是这些人群的房价收入比，也已经超过7倍的合理范围。

地区	董事长、总经理平均年薪	二手房均价	100平米二手房总价	房价收入比
北京	47.6万元	40532元	405.32万元	8.52
上海	44.64万元	40267元	402.67万元	9.02
深圳	57.25万元	46130元	461.3万元	8.06

即便是在2015年上半年房价新一轮暴涨前，深圳、北京、上海的房价收入比均已超过18倍。

地区	城镇居民上半年人均可支配收入 (元)	上半年商品房均价 (元/平方米)	房价收入比
深圳	23242(参照值)	28040	19.9
上海	26664	30853	19.09
北京	26171	29222	18.42
福州	18906	14816	12.93
厦门	22304	17072	12.63
温州	12000(2015年一季度数值)	18358	12.62
太原	13267	9130	11.35
天津	18131	11339	10.32

▲数据来源：中房报

版权声明：若文章涉及版权问题，敬请原作者联系我们。



长按指纹，识别二维码



微信扫一扫  
关注该公众号