

今年可能是对房地产影响巨大的一年

原创 九边 九边 2021-07-13 08:21



戳蓝字“九边”关注我们哦。

上次写了一篇文章讲1994年的改革，很多小伙伴说没写完，这次我尝试补充一下，本文的内容其实算不上啥经济学，更类似“常识”，我来北京有十年了，买卖过好几次房，现在每个月也要去看房，平时这个问题思考得也多，所以有点想法，跟大家分享下。大家可以看看我说的，然后对比下别人的，本文依旧是一家之言。

先说下1994年改革，万一有小伙伴不了解。

1994年之前地方富，中央穷，于是在1994年重新规划了税制，也就是那个“分税制”，分税制的核心是容易收的税种归国家，不容易收的归地方，大头归国家，小头归地方。这下很多地方本来富裕，一下子不够花了。

当时地方上有两个办法筹集资金，一是招商引资，官员们积极到各处拉外资，让外资到各地去建厂，外资在当地赚钱后，会拉动当地就业，并且充实地方财政。由于中国最大的海外富豪集团在东南亚和我国的港澳台，所以他们投资也都主要投在了东南沿海。

另一个办法就是“卖地”，“卖地”这事的本质，就是通过银行，把居民未来的收入转到地方政府手里。

地方政府有钱搞基建，盖大楼，修公路，盖工业园区，然后招商引资，企业进驻工业园之后，雇佣当地老百姓上班，更多的人有了工作，可以从银行贷款继续买房。

到后来当地人口不够用，吸引更多的人到来，这些人也会买房，房价开始上涨，政府卖地价钱更好更积极，钱更多，高楼大厦公路铁路也就建设了起来。

很多国家也想学中国，但大部分国家都有个问题，就是没法征地，往往征一块折腾好多年，最后事情给搞黄了地还没征到，这个意义上讲，我国能发展起来，1994年的这个法案非常重要。

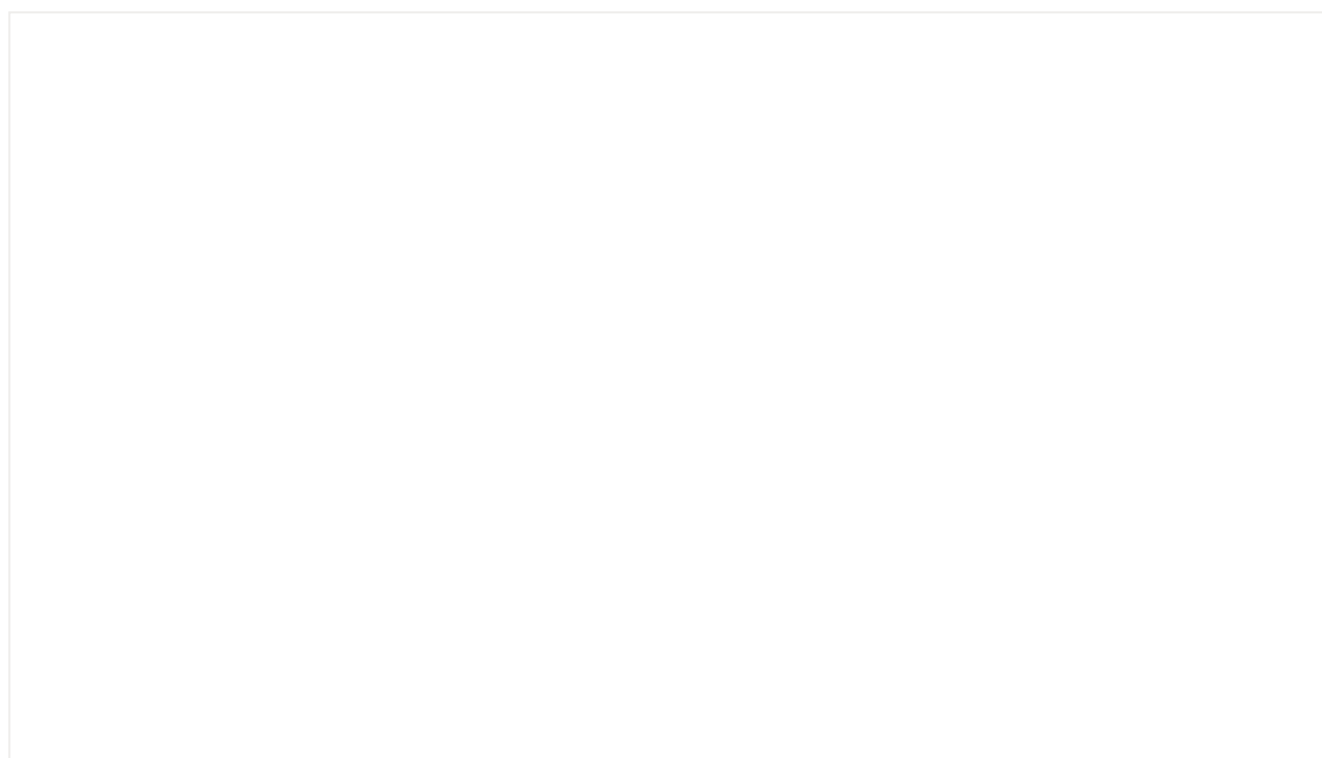
但是由于我国的地理环境的原因，相同的政策，效果却差距很大，比如各地都有“高新区”，但是很多地方的高新区变成了一个很尴尬的区，既不高也不新，跟鬼城似的。而真正发挥出效果的，是长三角和珠三角，外搭一个京城。

长三角和珠三角从唐朝开始就工商业繁盛，他们交通好，地理位置也好，大家注意下，全世界60%的经济总量都集中在各种湾区，比如美国的纽约湾和旧金山湾区，还有东京湾，中国这边的粤港澳大湾区一路暴走，奇怪吗？大家看下图能看出来吧，超级城市圈的地形都差不多，得**有海、有河、有湾**，湾就是陷进去一块。

大家可能有个纳闷的地方，既然发达地区很多都是湾区，那“渤海湾”为啥好像不太行呢？

其实我上文说了，**中国北方最大的问题是缺内河**，黄河可没法跟长江那样的内河相比，黄河基本连稍微大点的轮船都跑不了，更别说巨轮了，而长江的万吨级巨轮可以溜达到重庆去。

巨轮到了北方港口没法继续低成本向内地转进，所以北方发展也就慢了很多，作为对比，纽约本来也不靠谱，它倒是有哈德逊河，但是这个河是个非主流，往北走，去加拿大了，没往内陆拐，于是美国在建国初期就搞了几个国家工程，打通了纽约到五大湖的通道，也就是那个“伊利运河”，纽约自此成了大西洋和美国东北地区的枢纽。



咱们继续说房地产，“卖地搞房地产”这事在过去二十多年里给中国立下了汗马功劳，大家不要人云亦云说起土地财政就痛心疾首，好像那玩意有百害无一利，毕竟现在我们眼前的一切，大部分都是土地财政搞出来的。凡事有利有弊，一刀切都是小学生干的事。

但是长期搞这玩意，也积累了巨大的风险，我给大家解释下就明白了。

一手房的逻辑很清楚，地方政府卖地给开发商，开发商贷款买地，贷款开发，开发完了之后，老百姓贷款买房，钱到了开发商那里，开发商再把欠银行的钱还了，这样就完成了一个循环，**老百姓兜里的钱和未来几十年的钱就变成了政府的财政收入，政府拿着这些钱去搞基础设施，去给教师公务员发工资，去养科研机构，招商引资发展经济。**

不过二手房的逻辑就完全不一样了，你去找张三贷款买了套房，如果张三买的时候100万，现在你买需要500万，你从银行借了300万给了张三，那这个时候相当于这套房从银行捞出来300万。

如果张三去买一手房，那这些钱又回政府去了，如果他不买房了，而是选择吃吃喝喝，这些钱就留在市场上了，这就没法蓄水了，相当于房地产的水流出来了。如果他选择移民什么的，这些钱换成外汇，中国市场上少了500万，银行少了500万人民币对应的美元，相当于房地产的水流到国外去了。

大家看懂了吧，如果你买新房，那就是为建设国家添砖加瓦，如果你卖掉房（很多人名下不止一套），并且不再买了，那你割了本来属于国家的资（jiu）金（cai）。

现在的形势是，一线城市主要成交的都是二手房，比如北京上个月卖了1.8万套，基本都是二手房。

总之，房地产也不是啥蓄水池，砖头里一毛钱都没存，区别只是这些钱到哪去了，是跑卖家手里了，还是跑政府财政了。

这场游戏现在玩了这么多年，明显出现了几个大问题，现在涨跌都尴尬。

如果一直涨，那毫无疑问地产将会把社会上所有的钱都吸到地产里，最后百业凋敝，迟早搞出个大乱子来，就跟庞氏骗局似的，最后会因为找不到接盘侠而崩掉。我给大家举个例子，大家一下就明白了。

比如今年年初，还是疫情防控期间，政府看着中小企业苦苦挣扎，于是放松了贷款，要救济中小企业。各个银行告诉自己的分行要给“经营艰苦的小微企业”打款，但是分行会这么干吗？当然不会了，他们第一件事就是需要这些小微企业出示房产做抵押，万一你生意搞黄了，银行的贷款怎么往回收？如果收不回来，银行的相关责任人不就倒霉了嘛，所以他们也是理性决策。

但是大家想想，我已经经营困难了，我如果有房产，也早就抵押了，怎么会等到现在？所以往往真正经营困难的反而得不到贷款，能得到贷款的，往往是炒房的，他们手里有房，用这些房贷到款后，再去买房，以至于疫情防控期间，百业凋敝，但深圳房地产莫名奇妙大涨了一波，后来费了好大劲才摠住。

问题是大家为啥这么疯呢？顶着巨大的政策压力想尽办法买房？

还不是因为大家觉得房价万年涨，买到就是赚到，毕竟过去几十年中，这个规律基本没出现问题。**所以压不住这种预期，大家就会不惜代价借钱买房**，最后实业里的钱都跑到房地产了，实业领域可能会引发下岗潮。

而且往往动用经营贷买房的人都不是刚需，你们啥时候听说小年轻为了买房做了个公司，然后又是过桥又是抵押的？

但是房价可以跌吗？

明显更不行，甚至横盘都有风险。

简单来讲，这几年横盘已经让很多人损失惨重，我前段时间去看房，那个房主2017年高位投资一套一千多万的房子，这不四年过去了，基本没升值，他现在很郁闷，说是他朋友把闲钱买了大盘指数，这四年赚了30%多，他认为自己这四年损失了几百万。他现在也开始怀疑自己的决策，想卖掉房去定投指数。

所以到了今年，有不少人坐不住了，想卖掉手里多余的二手房去别的市场里赚点，甚至有人听说了美股长牛后，雄心勃勃要去投美股。但是如果刚需都去买二手房，新房谁买？新房没人买，今后开发商就不会花大价钱拿地了。**所以大家也就看到了，各地都把二手房贷款给停了，大家没法买二手房，只能买新房。**

但是这个状态也明显不可持续，锁住流动性会导致房子有价无市。

如果有人急用钱，可能就会大减价卖二手房，甩卖的人多了，会导致大家对二手房的信心不那么足，说不定越来越多的人对二手房失去信心，如果失去信心后卖房买股票，那肉还是烂在了锅里；如果卖房移民，人多的话将会非常危险。此外如果二手房崩了，新房能好到哪去？一般新房贵，就是因为附近的二手房就很贵。估计现在的限制二手房政策不会持续太久。

房价下降这事看着好像挺不错，其实也很痛苦，比如最近环京的房价已经腰斩，每天都有人寻死觅活，天津的非核心区房价也跌了不少，都让大家痛苦不堪，毕竟大部分人是买房的，房价上升的时候一小部分人疼，下跌的时候大家一起疼，而且下跌的时候也没刚需了，刚需都在边上围观啥时候能跌到底。

那接下来会怎么发展呢？

任泽平有个观点，他说“城市化”初期会出现城市房价的普涨，但是到了60%以后，就不会再普涨了，而是出现分化。

道理倒也不复杂，刚开始大家都往城里搬，进城就贷款买房，需求量大，房价自然节节攀升。等城市化率达到了一定程度，增量没了，只会内部重新调整，比如城市里的富人们会慢慢向一部分环境好价格高的小区集中，那些小区的价格会慢慢越来越高。

还有一些小区，小区住户只要一有钱就会搬走，慢慢变成偏差一些的社区，大家想想是不是自己所在城市已经有这种情况了？不过我国政府一直刻意在防止出现连成片的富人社区，所以大家可以看看，大部分富人社区旁边就是经济适用盘。这也就出现一些奇怪的事，在北上广，有些小区挨着，价格差了近一倍，其实就是豪盘和经适房搞一起了。

我国没有美国意义上的房产税（中国现在的房产税更像资产税），这种现象还不明显，有很多人住着很贵的小区，但是工资却非常一般。美国那边就很明显了，普通工薪阶层是很难想象去住那种高级社区的房子的，就算别人送你一套，你都不敢去住，因为房子本身贵，房产税的税率还也高得多（美国普通的住宅房产税是1%左右，豪宅能干到3%），正常工薪族很快就因为扛不住房产税搬走。他们还给这种状态起了个名，叫“Gentrification”，说的就是一个区域里穷人住不起，都搬走了，最后成了富人社区。

我国现在还没有连成片的富人社区，但是趋势很明显，有钱人会追逐好小区，也倾向于聚集。

而且大家注意一个问题，也就是经常说的“M2”，货币总量是一直在暴涨的，但是货币总量扩张，并不是均匀地涨，这玩意也严格服从“幂律分布”，也就是极少一部分人拿走了大部分的增量，剩下的人分那一点汤。

这两年其实大家应该感觉到了，疫情导致钱变多了，但是普通人的工资并没有涨，有钱人倒是越来越有钱。比如今年上半年北京的楼市成交量创下八年新高，说好的疫情影响经济呢？大家怎么都那么有钱呢？说白了，这些人里大部分是“放水”的时候正好站在水龙头下的。

也就是说，**到了一定时候，只有“核心区”涨**，对于国家来说，核心区就是它的一线城市；对于一个省来说，往往是省内繁华的那个城市（有些省最繁华的城市不是省会）；对于具体的城市来说，也有那么几个区域，大家有钱了就会搬进去，那些区域就是城市的核心区。

我国现在城市化率正好是60%，也就是处在了一个转折点上，而且还叠加上了人口老龄化和经济放缓，接下来的城市化率也会放缓。此外贝壳研究院发布的《住房研究报告》里说，早在2019年，我国城镇住宅存量3.5亿套，每个家庭平均1.2套，人均面积40平方米，超过了绝大部分发达国家。

也就是说，1994年以来，我国又是拆又是建，到现在房子已经严重过剩了。不足的是人的贪欲，毕竟每个人都需要在一二线城市有套房。

所以大概率今后会开启一个新的房地产时代，绝大部分房子，今后很可能连通胀也跑不赢，同时一部分会涨上天。而且会出现“好房子买不起，差房子不升值”的情况，对比发达国家，也都呈现出这个态势，而且慢慢地，大家也就不像现在这样狂热了。

不过对于普通老百姓来说，如果只有一套房，涨不涨也没那么要紧，反而如果房子不那么天天挑动大家的神经，说不定日子能轻松一些。我这些年也去过几十个国家了吧，大部分国家的老百姓对房子的态度有点像中国人对车的态度。

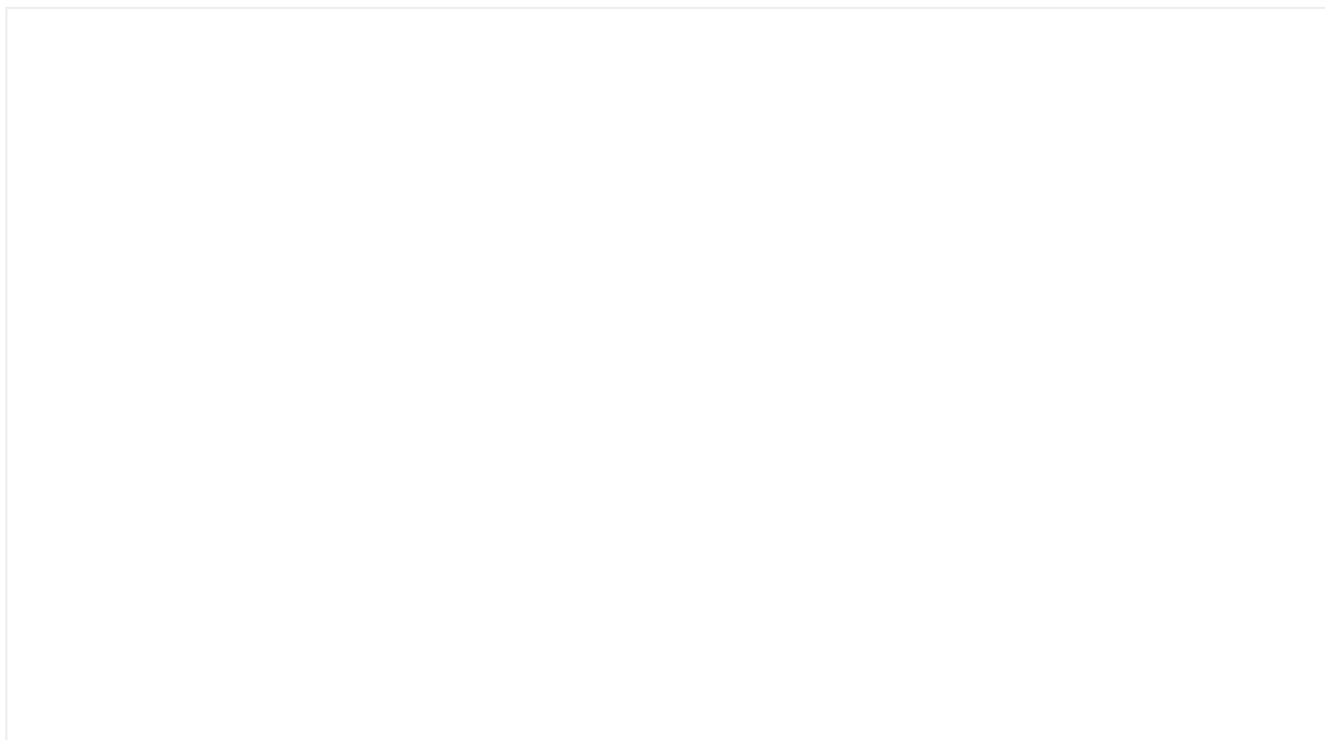
他们觉得有个好房子自然是好事，没有的话也没事，不会把这玩意当成人生唯一的事。

比较逗的是，因为疫情缘故，今年德国房价暴涨，现在还在涨，一向对买房这事比较淡定的德国人也疯了，大城市一天一个价，大家都在着急借钱买房，我一个德国客户，前几天还跟我抱怨，他刚凑够钱，人家又涨价了，对了，他今年四十多了，第一套房。可见大家淡定是因为不咋涨，一旦涨起来，谁都慌，都怕把自己落下了。

全文完，如果喜欢，就给点个赞或者“在看”吧。

如果转载本文，文末务必注明：“转自微信公众号：九边”。

往期回顾：1994年，没啥大事却又影响深远的一年



文章已于2021/07/14修改

喜欢此内容的人还喜欢

印度因为支持俄国要被美国制裁？因为印度才是俄国真正好基友
九边