

Quelques réflexions sur les prix de l'immobilier

1. Le nombre de biens immobiliers d'occasion listés sur Lianjia à Pékin est passé de 58 000 à la fin mars 2019 à 88 000 début janvier 2020. En l'espace de neuf mois, 40 000 nouveaux logements ont été ajoutés, soit une augmentation de près de 100 %. Il est donc vrai que de nombreux riches à Pékin vendent leurs propriétés.
2. Le gouvernement exproprie les terres, les vend aux promoteurs immobiliers, qui à leur tour les vendent au public. Après la crise financière de 2008, l'État a imprimé beaucoup d'argent, injecté sur le marché, pour développer vigoureusement l'immobilier et les infrastructures. Derrière cette impression massive d'argent se cache la dilution de la richesse de tous. La prospérité actuelle de la Chine est construite sur des décennies de remboursements de prêts par des centaines de millions d'esclaves du logement et sur la dilution de la richesse de 1,4 milliard de personnes. Bien sûr, de nombreux autres pays fonctionnent de la même manière. Cependant, le développement économique de la Chine est vraiment très agressif. Quelles seront les conséquences de cette approche ? Seul le temps nous le dira.
3. Lorsque vous vendez une maison, vous la mettez généralement sur le marché au prix du marché, puis vous attendez trois mois ou six mois pour voir si elle se vend. Si ce n'est pas le cas, vous baissez ensuite le prix. Par conséquent, la tendance des prix de l'immobilier ne se voit pas immédiatement. Aujourd'hui, beaucoup de gens vendent leurs maisons, l'offre sur le marché dépasse largement la demande, et nous pouvons attendre encore un an ou deux. Si une maison ne se vend pas en un an, certaines personnes vont rapidement devenir pressées de vendre et baisseront considérablement le prix.
4. Lorsque l'immobilier devient le pilier de l'économie, et que les gens ordinaires investissent leurs économies dans l'achat de biens immobiliers, il ne reste plus beaucoup d'argent pour consommer de nouveaux produits ou services. Les industries innovantes deviennent alors très difficiles à développer, et les entreprises traditionnelles du secteur manufacturier font face à une concurrence féroce, rendant leur progression laborieuse.
5. Une grande partie des dépenses dans les villes est consacrée à l'immobilier. Dans les endroits où les prix de l'immobilier sont élevés, toutes sortes de dépenses sont également élevées. Dans les dépenses quotidiennes personnelles, une partie est consacrée au loyer. Une autre partie est allouée à la restauration, aux services locaux, aux transports, etc., et les prix de ces services incluent également le coût du loyer. Chacun a besoin d'un logement, qu'il s'agisse d'acheter ou de louer, donc pour subvenir à leurs besoins, les gens doivent obtenir un emploi bien rémunéré. Quant aux entreprises ou aux magasins,

ils doivent augmenter les prix de leurs produits ou services pour maintenir leur activité. Ainsi, dans les endroits où les prix de l'immobilier sont élevés, tout est plus cher.

6. Chaque Chinois a été témoin de la flambée des prix de l'immobilier au cours de ces 20 dernières années, et a inconsciemment le sentiment que l'achat d'un bien immobilier est l'investissement le plus fiable, et que rien d'autre ne préserve la valeur. Cependant, certaines règles ne se révèlent pas en 20 ans, ni même en une époque. Les lois de l'économie ne sont pas invalidées, mais en Chine, elles nécessitent simplement plus de temps pour se manifester.
7. La valeur totale de l'immobilier en Chine est plus élevée que celle de l'Europe et des États-Unis réunis. Actuellement, en Chine, un employé moyen doit rembourser son prêt immobilier pendant 30 ans, alors qu'aux États-Unis, cela prend entre 10 et 15 ans.
8. Lorsque les gens dépensent leur argent excédentaire pour acheter des maisons et qu'ils n'ont plus beaucoup d'argent, la consommation commence à diminuer. La consommation d'une personne représente le revenu d'une autre. Si chacun devient frugal et réduit ses dépenses, les entreprises ont de plus en plus de mal à gagner de l'argent et finissent par fermer, ce qui entraîne une augmentation du chômage. Certaines personnes ne peuvent plus rembourser leurs prêts immobiliers, et certaines banques, trop endettées, font faillite. C'est ainsi que survient une crise économique.
9. Le gouvernement chinois compte effectivement de nombreuses personnes intelligentes. Cependant, le gouvernement américain, au cours de ce siècle, a également eu beaucoup de personnes intelligentes, mais à chaque crise économique, ils n'ont pas pu y échapper. Nous avons commis des erreurs comme le Grand Bond en avant, la Révolution culturelle, etc. Aujourd'hui, la Chine vient de célébrer 40 ans de réforme et d'ouverture, et le capitalisme n'a pas été mis en œuvre pendant très longtemps. Il est donc difficile que nous ne commettions pas d'erreurs sur le plan économique.
10. D'après les discussions avec mes amis, de plus en plus de personnes quittent Pékin. Les jeunes nés dans les années 90 qui venaient ici pour travailler trouvaient cela merveilleux au début, avec de nombreuses entreprises internet. Cependant, après quelques années, ils se rendent compte qu'ils ne peuvent pas économiser beaucoup d'argent et ne voient pas d'espoir. Le loyer à lui seul coûte entre 30 000 et 50 000 yuans par an, et les dépenses pour la nourriture, les loisirs et autres sont élevées. Même en étant économes, les dépenses annuelles peuvent facilement atteindre plus de 100 000 yuans. J'ai commencé à travailler dans une entreprise internet à Pékin en 2014, et après 5 ans, mon salaire annuel est passé de 150 000 à 350 000 yuans. J'ai réussi à économiser environ

500 000 yuans pendant ces années. Cela représente un jeune des années 90 très travailleur. Il y a trop de jeunes qui, après 5 ans de travail à Pékin, ont moins de 100 000 yuans d'économies. Entre les voyages, les produits recommandés par les influenceurs et les nouveaux gadgets électroniques, l'argent part vraiment vite. Certains plus malins ont tenté de se lancer dans des startups internet, mais ont été durement touchés, les coûts pour maintenir une équipe étant très élevés, et gagner de l'argent honnêtement est extrêmement difficile. En vieillissant, il faut commencer à penser à se marier et avoir des enfants, et Pékin n'offre pas grand-chose de plus. Sans espoir pour l'avenir, ils finissent par partir.

11. En Chine, après avoir travaillé dans le secteur B2C, on se rend compte que les gens ordinaires n'ont pas beaucoup d'argent. Après avoir travaillé dans le secteur B2B, on comprend que les petites et moyennes entreprises n'ont pas non plus beaucoup d'argent. On voudrait s'accrocher aux grandes entreprises, mais celles-ci traversent également des périodes difficiles, avec de nombreux licenciements. Quant à s'accrocher au gouvernement, sans relations, il est difficile de s'y attacher.
12. Ouvrir une boutique en ville est également difficile, le loyer du magasin représente une dépense importante, et la concurrence est féroce.
13. Pour les gens ordinaires, le bonheur est étroitement lié à leur situation économique personnelle. Être sans dette procure une grande légèreté. Les prêts hypothécaires élevés exercent une pression énorme sur les personnes honnêtes, augmentent les disputes entre conjoints et peuvent conduire à un effondrement. Si en plus, on est confronté au chômage, la situation devient extrêmement douloureuse. Comme mentionné dans l'analyse précédente, ce risque est très important. Dans une économie de marché, rien n'est garanti à vie. Aucun produit, aussi avancé et utile soit-il, ne peut rivaliser avec l'attrait d'une maison. Lorsque tout l'argent des gens est investi dans l'immobilier, il devient très difficile pour les entreprises de gagner de l'argent, et le risque de chômage augmente considérablement.
14. Plus on fait faillite, plus on vit d'expériences, plus on devient conservateur. Buffett n'a investi dans les actions d'Apple que ces dernières années, auparavant il achetait des actions très conservatrices et traditionnelles comme Coca-Cola et Bank of America. Les produits technologiques évoluent rapidement, il n'ose pas prendre de risques. Avant, je pensais qu'il était trop timoré, mais après avoir vécu plus d'expériences, j'ai compris que c'était une véritable sagesse. 89 ans de vie lui ont appris que la stabilité est plus importante que tout.

15. Si l'on ne comprend pas la réalité et que l'on s'engage profondément dans quelque chose, on peut rapidement se rendre compte que ce n'est pas aussi beau qu'on l'avait imaginé au départ, et finalement se faire "couper comme un poireau". Nous ne sommes pas des experts en économie, en finance, des politologues ou des personnes influentes, il est donc facile de se faire avoir. Sans passer par tous les canaux pour comprendre pleinement les informations et la situation actuelle, il est facile de se perdre. Il faut aussi croire ce que l'on voit, observer soi-même et les gens autour de nous, comment va la société aujourd'hui, est-ce que tout le monde vit bien ? Ce que je vois, c'est que la majorité des gens ordinaires sont occupés à gagner leur vie, et que ce n'est vraiment pas facile.
16. J'espère que tout ira bien à l'avenir.