

Reflexiones sobre los precios de la vivienda

1. En marzo de 2019, el número de viviendas de segunda mano listadas en Lianjia en Beijing era de 58,000. Ahora, a principios de enero de 2020, ese número ha aumentado a 88,000. En estos 9 meses, se han añadido 40,000 viviendas nuevas, casi duplicando la cantidad. Por lo tanto, es cierto que muchas personas adineradas en Beijing están vendiendo sus propiedades.
2. El gobierno expropia tierras, las vende a los desarrolladores inmobiliarios, y estos las venden al público. Después de la crisis financiera de 2008, el país imprimió mucho dinero, lo inyectó en el mercado y se esforzó por desarrollar la industria inmobiliaria y la infraestructura. Detrás de la impresión masiva de dinero está la dilución de la riqueza de todos. La próspera China de hoy se construye sobre décadas de pagos de préstamos de cientos de millones de esclavos de la hipoteca y la dilución de la riqueza de 1.400 millones de personas. Por supuesto, muchos otros países también son así. Sin embargo, el desarrollo económico de China es realmente muy agresivo. ¿Cuáles serán las consecuencias de esto? El tiempo lo dirá.
3. Cuando estás vendiendo una casa, generalmente la pones en el mercado al precio actual y esperas de 3 a 6 meses para ver si se vende. Si no se vende, entonces bajas el precio. Por lo tanto, la tendencia de los precios de las viviendas no se puede ver de inmediato. Hoy en día, muchas personas están vendiendo sus casas, y la oferta en el mercado supera con creces la demanda. Podemos esperar uno o dos años más. Si una casa no se vende en un año, pronto habrá personas que necesiten vender urgentemente y reducirán significativamente el precio.
4. Cuando el sector inmobiliario se convierte en el pilar de la economía, y la gente común gasta sus ahorros en comprar viviendas, no queda mucho dinero para consumir productos o servicios emergentes. Esto hace que las industrias innovadoras sean extremadamente difíciles de desarrollar, mientras que las industrias tradicionales también enfrentan una competencia feroz y luchan por sobrevivir.
5. Una gran parte del gasto en las ciudades se destina a la propiedad inmobiliaria. En lugares donde los precios de las viviendas son altos, todo tipo de gastos también son elevados. En el gasto diario personal, una parte se destina al alquiler, otra a la alimentación, servicios locales, transporte, etc., y dentro de estos gastos también se incluye el costo del alquiler. Todos necesitan un lugar para vivir, ya sea comprando una casa o alquilando, por lo que para sobrevivir, tienen que conseguir un trabajo con un salario alto. Para las empresas

o tiendas, necesitan aumentar los precios de sus productos o servicios para mantenerse. Por eso, en lugares donde los precios de las viviendas son altos, todo es más caro.

6. Cada chino ha sido testigo del vertiginoso aumento de los precios de la vivienda en estas dos décadas, y subconscientemente siente que comprar una casa es la inversión más confiable, mientras que otras inversiones no mantienen su valor. Sin embargo, algunas leyes económicas no se pueden discernir en 20 años, ni siquiera en una era. Las leyes de la economía no han sido anuladas, solo que en China necesitan más tiempo para manifestarse.
7. El valor total de los bienes raíces en China es más alto que la suma de los bienes raíces en Europa y Estados Unidos. Actualmente, en China, un trabajador promedio necesita pagar una hipoteca durante 30 años para pagar una vivienda, mientras que en Estados Unidos es de 10 a 15 años.
8. Cuando el dinero extra de las personas se destina a comprar viviendas y la gente no tiene mucho dinero, el consumo se contrae. El gasto de una persona es el ingreso de otra. Si todos ahorran y reducen sus gastos, las empresas encuentran cada vez más difícil obtener ganancias y muchas quiebran, lo que aumenta el desempleo. Algunas personas ya no pueden pagar sus hipotecas, algunos bancos con demasiadas deudas también quiebran, y así llega la crisis económica.
9. El gobierno chino tiene, de hecho, muchas personas inteligentes. Sin embargo, el gobierno de los Estados Unidos también ha tenido muchas personas inteligentes en los últimos cien años, pero en cada crisis económica no han podido evitarla. Nosotros hemos cometido errores como el Gran Salto Adelante y la Revolución Cultural, entre otros. Ahora, China acaba de cumplir 40 años de reforma y apertura, y el capitalismo no se ha implementado durante mucho tiempo, por lo que es difícil que no cometamos errores en el ámbito económico.
10. Según lo que escucho de amigos cercanos, cada vez más personas están abandonando Beijing. Para los nacidos en los 90, al principio trabajar aquí parecía maravilloso, con muchas empresas de internet. Sin embargo, después de unos años, se dan cuenta de que no pueden ahorrar mucho y no ven esperanzas. El alquiler anual cuesta entre 30,000 y 50,000 yuanes, y comer, beber y divertirse es caro. Incluso siendo ahorrativos, el gasto anual puede superar los 100,000 yuanes. Comencé a trabajar en una empresa de internet en Beijing en 2014, y en 5 años, mi salario anual aumentó de 150,000 a 350,000 yuanes. En esos años, logré ahorrar aproximadamente 500,000 yuanes. Esto se considera un gran esfuerzo para alguien de los 90. Hay muchos jóvenes que, después de 5 años trabajando

en Beijing, tienen menos de 100,000 yuanes ahorrados. Viajar, los productos recomendados por los streamers, los nuevos dispositivos electrónicos... el dinero realmente se va rápido. Un grupo de personas inteligentes se involucró en startups de internet, pero también fueron severamente afectados. Mantener un equipo cuesta mucho dinero, y ganar dinero de manera honesta es extremadamente difícil. Al envejecer, comienzan a pensar en casarse y tener hijos. Beijing no ofrece mucho, y el futuro no parece prometedor, así que deciden irse.

11. En China, después de trabajar en el sector ToC (consumidores), te das cuenta de que la gente común no tiene mucho dinero. Después de trabajar en el sector ToB (empresas), te das cuenta de que las pequeñas y medianas empresas tampoco tienen mucho dinero. Quieres aferrarte a las grandes empresas, pero incluso estas están pasando por momentos difíciles, con muchos despidos. Quieres aferrarte al gobierno, pero sin conexiones o habilidades para relacionarte, también es difícil.
12. Abrir una tienda en la ciudad también es difícil, el alquiler del local es un gran costo y la competencia es feroz.
13. Para la gente común, la felicidad está estrechamente relacionada con su situación económica personal. Estar libre de deudas es una gran liberación. Las altas hipotecas generan un enorme estrés en las personas honestas, aumentan las discusiones entre las parejas y pueden llevar al colapso emocional. Si además se enfrentan al golpe del desempleo, la situación puede ser extremadamente dolorosa. Como se mencionó en análisis anteriores, este riesgo es muy grande. En una economía de mercado, no hay trabajos completamente seguros. ¿Puede algún producto, por avanzado y útil que sea, ser más atractivo que una casa? Cuando todo el dinero de la gente está en la vivienda, las empresas tienen dificultades para generar ganancias, y el riesgo de desempleo aumenta considerablemente.
14. Cuantas más veces se declare en bancarrota y más experiencias se vivan, más conservadora se vuelve una persona. Warren Buffett, por ejemplo, solo invirtió en acciones de Apple en los últimos años, antes de eso compraba acciones de empresas muy conservadoras y tradicionales como Coca-Cola y Bank of America. Los productos tecnológicos se actualizan rápidamente, y él no se atrevía a correr riesgos. Antes pensaba que era demasiado cauteloso, pero después de vivir más experiencias, me di cuenta de que esa es la verdadera sabiduría. Sus 89 años de vida le han enseñado que la estabilidad es más importante que cualquier otra cosa.
15. Si no comprendes la situación real y te sumerges en algo sin profundizar, te darás cuenta

de que no es tan maravilloso como pensabas al principio, y al final serás víctima de la “cosecha de cebollinos”. No somos expertos en economía, finanzas, estudios políticos ni personas con poder e influencia, por lo que es fácil que nos “corten como cebollinos”. Si no te informas a través de todos los canales y no comprendes completamente la información y la situación actual, es fácil confundirse. También debes confiar en tus propios ojos, observar a ti mismo y a las personas que te rodean, ver cómo está la sociedad hoy en día, si la gente vive bien. Lo que yo veo es que la mayoría de la gente común está luchando por sobrevivir, y todos lo están pasando mal.

16. Espero que todo vaya bien en el futuro.