

房價的幾點思考

1. 鏰家北京掛網的二手房 19 年 3 月底是 5.8 萬套，如今 20 年 1 月初是 8.8 萬套，在這 9 個月時間裡，新增了 4 萬套房，幾乎增加了一倍。所以，北京的許多有錢人都在賣房，這點不假。
2. 政府將地徵收上來，賣給房地產商，房地產商賣給大眾。08 年金融危機後，國家印了很多錢，投入市場，來大力發展房地產和基建。大量印錢的背後，是稀釋了所有人的財富。如今繁榮的中國，是建立在上億房奴幾十年的還貸和 14 億人的財富稀釋上的。當然，很多其他國家也是這樣的。然而，中國的經濟發展確實非常激進。這樣做的後果會怎麼樣呢，等時間來回答吧。
3. 當你在賣房的時候，往往會按市場價掛上去，等過 3 個月半年看看能不能賣出去，如果不能然後再往下調價。所以房價的趨勢不會一下子看出來。如今這許多人在賣房，市場供遠遠大於求，我們大可以等待多一年兩年。一年都賣不出去了，很快就有些人急著賣了，就會大幅降價。
4. 當房地產成為經濟支柱，老百姓有點閒錢都買房了，那麼就沒有什麼錢來消費新興的產品或服務，創新的行業就非常難做，傳統的實業也面臨巨大競爭而步履艱難。
5. 城市裡的消費很大一部分貢獻給了房產，在房價高的地方各種消費也高。個人日常消費中，一部分給了房租。一部分給了餐飲、本地服務、交通等，這部分裡的價格也包含著房租的成本。每個人都需要房子住，要么供房要么租房，所以為了維生，他們不得不獲得一份高工資的工作。而對於公司或店鋪，需要提高產品或服務的價格，來讓公司或店鋪維持。所以房價高的地方，什麼都消費高。
6. 每個中國人在這 20 年都目睹了房價的猛漲，都潛意識覺得，只有買房是最靠譜的投資，其它都不保值。然而，有些規律也是 20 年看不出來，一個時代看不出來的，經濟學的規律沒有破滅，只是在中國需要更長的時間來顯現。
7. 中國的房地產總值，比歐洲、美國的房地產總值加起來都要高。目前的中國房價，普通上班族需要還貸 30 年才能還上，美國是 10 年到 15 年。
8. 當人們多餘的閒錢都去買房了，人們都沒有什麼錢的時候，消費就會萎縮。一個人的消費，就是另外一個人的收入。每個人都節儉縮減開支，公司賺錢越來越難紛紛倒閉，失業人群更多，有的開始供不起房了，有的銀行負債太高也破產了，經濟危機就來了。
9. 中國政府，確實有許多聰明人。然而美國政府，這一百年也有非常多的聰明人，然而每一次經濟危機他們都不能倖免。我們犯過大躍進、文化大革命等等錯誤，而如今中國剛改革開放 40 年，資本主義還沒施行很長時間，我們在經濟上很難不會犯錯誤。
10. 從周圍朋友打聽，從北京離開的人越來越多。90 後一開始來這裡工作感覺很美好，互聯網公司很多，然而幾年下來，發現存不到什麼錢，也看不到希望。一年房租就 3 萬 5 萬，吃喝玩

樂都貴，節省一點一年消費也需要 10 多萬。14 年到北京互聯網公司工作，工作 5 年，年薪從 15 萬漲到 35 萬，那這些年大概存到 50 萬。這算是非常努力的 90 後了。北京工作 5 年，存款不到 10 萬的年輕人太多，旅旅遊、主播推薦的各種好東西、新款電子產品，錢真的不經花呀。有一波聰明人去參與互聯網創業，也被收割得慘慘的，養團隊花錢如流水，老老實實賺錢可難如登天。年紀大了，開始要考慮結婚生娃，北京也沒有多好的，未來沒有希望，所以就離開了。

11. 在中國，做過 ToC，才知道老百姓都沒什麼錢，做過 ToB，才知道中小企業都沒什麼錢，想抱緊大公司，然而大公司現在也越來越不好過了，裁員的很多，想抱緊政府，沒點關係不會攀附也難啊。
12. 城市裡開個店鋪也難，店租是個很大的成本支出，競爭也激烈。
13. 對於大眾普通人，幸福感是和個人經濟狀況緊密相關的。無債一身輕鬆。高企的房貸讓老實人壓力極大，夫妻之間爭吵變多，讓人崩潰。如果再面臨失業的打擊，那可是極其痛苦。前面的分析也說了，這個風險是非常大的。市場經濟裡面，沒有什麼是鐵飯碗。再先進好用的產品，能比一套房，更讓人心動嘛。當大家的錢都在房子上，公司賺錢就非常難了，失業的風險就很大了。
14. 破產的次數多了，經歷的事多了，人就變得越保守。巴菲特，這幾年才入股了蘋果股票，之前都買可口可樂、美國銀行這些很保守傳統的股票。科技產品更新換代快，他不敢冒險。以前我覺得他太膽小了，經歷多了，才知道這是真正的智慧。89 年的人生告訴他，穩比什麼都重要。
15. 如果不了解真實的情況，深入做點事，就發現沒有當初想的那麼美好，最後被割韭菜了。我們都不是經濟學專家、金融專家、政治學者、有權有勢者，很容易被割韭菜。不通過所有渠道，全面了解一下信息和現狀，是很容易糊塗的。也要相信自己的眼睛，看看自己和周邊人，如今社會怎麼樣，大家過得好嗎。我看到的是，大多數的老百姓都在為生計奔波，都很容易不容易。
16. 希望未來一切安好。