

中国房价真相： “买房养老”或靠不住

中国的房价,自1998年房地产市场化改革后,一路上涨。特别是2005年后,房价更是猛涨。对于中国高房价之原因,众说纷纭,本文将对此深入探究。

分析中国房价的真相

A 人口经济聚集结构问题

首先,决定房价高低的是人口经济聚集结构。说到房价,多数专家和评论员都忽略一个决定房价高低的最基本因素,那就是人口经济聚集结构问题。

有人说中国人口多,耕地少,所以房价高,其实这是非常错误的。中国人口多导致高房价是站不住脚的,决定房价高低的是人口经济聚集结构。如果13亿中国人都居住在农村,或者说哪怕是26亿中国人都居住在农村,无论如何房价也高不起来。相反,哪怕中国只有一亿人,若80%以上都聚集在北京上海两大城市,那中国房价一定很高。俄罗斯人口稀少,人均耕地很多,且人口数量从1992年就一直在减少,那莫斯科为什么房价也高呢?一个最基本的原因就是俄罗斯人口尤其是富人一直在向莫斯科等大城市聚集。中国人均耕地面积1.4亩,农业出口大国荷兰人均耕地面积仅为0.84亩,那荷兰为什么没有出现疯狂的高房价呢?原因就在于荷兰等欧美国家的中小城市和小城镇发展得很好,人口没有过于向少数大城市拥挤。

其实,中国的土地是充足的。中国有18亿多亩耕地,按照人均0.8亩地就可以实现粮食自给的国际标准,中国仅需要10.7亿亩耕地即可实现粮食自给,还有7亿多亩耕地可以用来做其他用途。另外,城市化的发展,占有的不一定全部是耕地,还有许多非耕地可以使用。况且城市化过程其实是节约土地的,按照农村住房与宅院用地面积为1:3计算,如果城市化之后变成10层楼高的居民楼,则土地节约率高达97%还多,这样就有更多的土地可以建居住房。所以,中国人口多导致高房价是站不住脚的。

B 中国土地制问题

房子的价格,像其他商品或资产一样,是由供给和需求决定的。从供给方面来说,要建房子,首先要有土地,土地就成了房子供给的源头。所以,中国高房价的第二个因素是中国的土地制度。由于中国规定城市土地必须国有化,地方政府就垄断了城市的土地供给。为了获得最大利益,作为垄断者的政府于是就限制土地供给以保持垄断高价。这种土地制度的结果,一是大大限制了房子的供给数量,因为供给房子首先要供给土地;二是增加了房子的成本,同时缩减了房地产商继续开发的资金;三是人为制造稀缺,物以稀为贵,土地供给的短缺就会让房子有升值机会和囤积的价值,从而引起大量投机和囤积。结果可想而知,这种土地制度必然会导致高房价和住房难。

C 贫富差距过大、低工资和低社会保障

仅有供给还形成不了价格,高房价还必须有需求。但是,无论是对于绝大多数要城市化的农民,还是对于多数城市民众,抑或是绝大多数准备结婚买房的年轻人来说,尤其是在大城市,现在的房价已经高得让他们买不起。显然,能买得起的就只有富人了,但高房价就是富人惹的祸吗?除个别国家外,每个国家都有富人,但并不是每个国家房价都高,所以,把中国的高房价仅仅归咎于富人也是不对的。

那是什么导致了高房价呢?

笔者认为,中国高房价的第三个因素就是贫富差距过大、低工资和低社会保障。由于贫富差距过大,富人集中了过多财富,他们就有钱买贵房子,况且他们可以不在乎房价,所以只有他们才可以把房价拉得那么高。另外,由于贫富差距过大和工资收入水平较低,占人口绝大多数的普通民众购买力就低,加之社会保障不足,他们更不敢消费,由此导致中国内需不足、产能过剩和产业利润低(除房地产外),继而导致富人不想投资实业,而股票、期货又风险太大,城市化发展的机缘让房子有很大的投资或投机价值,于是他们就都转向投资或者说投机房地产,导致房价过高,普通民众又被高房价剥削一次。

D 廉租房供给不足

廉租房的供给不足导致民众对商品房的需求一直居高不下。有人以为,过于追求自有住房的国民性格提高了商品房的刚性需求。的确,国际统计表明,房价和住房自有率呈反比。在同样的需求下,如果租房子的比例很大,对房子的需求就比较有弹性,无论是房地产商还是投机者都不敢随便提高房价。但是,如果有比较好的廉租房,且适合结婚居住,年轻人会傻到背负沉重负担去高价购买房子吗?毕竟,无论是从经济上还是生活质量上,这都是不划算的。

中国保障房的比例不足10%,商品房占九成以上。中国自有住房率高,说白了就是缺乏廉租房,老百姓不得不自己买房子住,而不是什么追求自有住房的国民性格问题。如果有大量的廉租房,普通民众有多少会不理性地去购买那些无论从经济上还是从精神上来说都不划算的高价商品房?如果有大量的廉租房,有多少投资者会高价买房然后高价出租?无论是中国住房自有率高,还是高房价或住房难,根本的原因还是廉租房供应不足。

E 独生子女政策

另外,独生子女政策也拉高了房价。首先,在高房价和物质主义当道的今天,男性娶老婆,房子就是重要甚至是最重要的资本。性别比例失衡,导致结婚买房更加是刚性的需求。同时,由于是独生子女,父母两人供养一个孩子,甚至是双方父母出资帮新婚夫妇买一套房子,这就提高了对高房价的支付能力。根据链家地产交易中心统计,北京首套房贷者的平均年龄只有27岁,而日本及德国首次购房人的平均年龄为42岁、我国台湾地区首次购房人的平均年龄为36岁、美国首次购房人的年龄亦达30岁以上。北京首套房贷者如此年轻,这说明中国很多购房者是依靠父母财力购房。由于是独生子女,父母把全部的期待都放在这一个孩子身上,更希望他们在城市尤其是大城市获得更好的发展,这无疑就增加了大城市房价的推力。

此外,中小城市及城镇基础设施发展滞后导致年轻人口涌向少数大城市。中国中小城市尤其是小城镇发展不足,基础设施尤其是人文设施匮乏,经济要素集聚能力不强,而大城市又出于对GDP和税收等利益的考虑,过多地集中了产业、就业岗位和个人发展机会,导致人口和经济主体过度向少数大城市尤其是大城市中心集中。而在大城市,住房用地又安排不足。相对于居民,企业有更强的经济实力购买或租赁房屋,导致城市中心区域过多用于工商、服务业,留给居住的土地和房子相对不足,就拉高了房价。

与此同时,出口政策和外汇政策、对民营企业投资和发展的限制、腐败问题也对房价有或多或少的的影响。

中国房价的未来走势

综合考虑,房价在中期会有较大幅度的下跌,或有中等幅度的下跌。但考虑到城市化的发展、经济的增长、年轻人结婚购房需求,房价仍有一定的心理支持和需求支持,加之房价大幅下跌对金融系统与经济发展的影响,政府也会阻止房价过度下跌。但可以肯定,在中期内,尤其在2015年~2020年,投机房地产或依靠房地产保值增值的人必然会蒙受损失。如果您现在手中持有房子,建议不要再持有太久。

最后,我们考虑一下远期情况,也就是2020年~2030年的房价情况。2010年人口普查数据显示,中国城市化率达49.68%,预计2020年将超过60%,接近发达国家水平。但中国由于实行独生子女政策,导致年轻人口将快速减少,预计2020年后城市化的发展速度将大为放缓。有人说日本1990年后房价暴跌及其经济一蹶不振是由房价过度调控造成的,其实,即使没有房价调控,日本房价也一定会大幅下跌且经济一蹶不振。1990年,日本处于25岁~34岁年龄段的人口数量比1980年的相比下降了20%,这就意味着真实需求下降了20%,房地产的高价位已经失去了实际的需求支撑,是坚持不不久的。

尽管解释日本失去十年再失去十年的理由有很多,但有一条永远是最根本的,那就是低生育率。早在20世纪六七十年代,日本的生育率就低于世代更替水平(也即维持人口不增加也不减少的水平,在发达国家为2.1),随后生育率又持续下滑,导致未来的年轻人群不断萎缩。决定宏观经济总量GDP变化的是总需求与总供给的变化,低生育率决定未来经济增长一定会低迷不振,尤其是超低生育率更加如此。从需求方面来说,低生育率会使未来消费最旺盛的年轻人口大幅减少且消费疲弱的老年人口比例很大,必然会导致最终的消费不振。投资需求是最终消费需求的引致需求,最终消费的低迷不振必然导致投资的低迷不振。这时,无论日本是刺激消费还是刺激投资,都不能撬动总需求。同时,从总供给的角度来说,年轻人口减少,劳动力更新换代断层,最富创造力的年轻人口萎缩;人口老化,经济创造活力降低,不工作的老年人口比例增加而工作的劳动人口比例减少,人均GDP增长必然放缓,甚至可能面临萎缩。而GDP增长率取决于人口增长率和人均GDP增长率。低生育率的结果,最终必然导致人口增长的放缓或萎缩和人均GDP增长率的放缓,因而经济陷入长期低迷,失去10年后失去10年。

据第六次人口普查数据显示,中国0岁~14岁人口的比重已经降低到16.6%,这比美国、英国、法国、荷兰等发达国家还要低。中国近年来的总和生育率在1.3左右。在国际上,总和生育率在1.5以下称为“超低生育率”,0岁~14岁人口比例在15%~18%之间称为“严重少子化”,这说明中国已经进入危险的超低生育率和严重少子化时代,这意味着未来中国将面临重老龄化和人口的崩溃式减少,未来经济也为此陷入长期低迷。

在2025年,中国25岁~34岁年龄段的人口将比2015年下降30%,这决定中国的房地产等产业过剩危机不可避免。到2028年左右,第二次婴儿潮时出生的人口将大规模退休,而此时年轻劳动人口又急剧减少,未城市化的农村年轻人口也将所剩无几,此时中国经济必然陷入长期的低迷。所以,在2020年~2030年之间,中国房价必然有一次大跌,而且是跌到底。当然,不同地方的房价下跌不同。由于年轻人口的快速减少,大城市和东部地区为了维持发展,且本身它们的吸引力就比较高,年轻人口会进一步向这些地区流动。与此同时,人口流出地区的房价将降得更低,尤其是农村空房就更不值钱了。这时候,中国房价将进入合理水平,边缘地区房价很低,房地产利润也将被压得很低。

“以房养老”或靠不住

对于现在准备“以房养老”的人,千万别相信“以房养老”。“以房养老”的存在,必须有一个前提,那就是老人去世后留下的房子有人买且价格不能大幅下跌,否则,“以房养老”就失去可能性。到2025年以后,中国城市化发展到一定程度,新买房子的绝对主体就是结婚买房的年轻人。但中国近十几年来一直是超低生育率,这就意味着2025年后结婚买房的年轻人大幅减少。况且,由于独生子女政策,许多家庭变成二合一,这些年轻人不需要再买房子,甚至许多独生子女家庭因婚姻而节约出一套房子并把它推向市场。与此同时,新中国的第一次婴儿潮人口开始大规模步入死亡年龄,老年人的房子开始大量推向市场。这时,一边是急剧减少的房子需求,另一方面是快速增加的房子供给,故至少中国房价在2025年前后必大跌。而现在,中国房价正处在泡沫期的高位运行阶段,购房成本很高。现在买房人预备未来养老,而未来房价大跌,不仅不能依靠房子养老,反而会白白养了房子。

(据地产中国网)