

未来十年的房地产到底会怎样

时间：2013-12-19

如果票选中国经济最令人关注的话题，房价走势问题想必排名最靠前。毕竟，对大部分民众来说，房产的价值都是家庭资产最大的一部分。据中国社科院的统计，全国有65%的家庭资产体现在房地产上，存款跟股票仅占约20%左右。因此，房价走势牵动的不仅是中国的经济，更是所有城乡居民的心。但据笔者的观察，大部分民众显然还没有真正认清投资房地产的本质：房子到底应该是视为必需品还是投资品？

生活离不开衣食住行，每个人都需要住房，就基本需求而言，当然是有多少经济能力就住什么样的房子，首要的考虑因素是居家环境的生活机能以及交通的便利性。房地产有涨跌的周期性，而是这个周期通常长达10年至20年，而从理论上说，你买不回同样的房子。所以，站在生活消费必需品的角度，房地产理该“买起来等”，而不是“等着买”，笔者鼓励每个人视自身经济能力寻找心目中的“好宅”，而不能以追逐未来增值为考量。

但现实总与理论有巨大的差距，过去十年中国各地的房价如脱疆的野马，一路狂奔，虽然经历了几轮严厉的宏观调控，却非但没让房价降温，反而让许多相信调控手段的民众吃了高房价的亏。一来一往，房价上涨的预期变得越来越强烈，也使房价行政调控的成本及风险越来越高，这更让民众有了错误的观念，把必需品错当投资品，必需品没有买点的问题，你不会因为面包便宜就每餐多吃几个面包，而如果从投资角度来看，宏观经济的发展将是判断进场点的最大依据。

过去10年我国房地产的快速上扬，有其特殊的历史原因。1998年6月，国务院决定，党政机关停止实行40多年的实物分配福利房，推行住房分配货币化。1998年7月1日，住房福利制宣告结束，开始了住宅建设市场化和住房消费货币化的新一轮改革。从此，买房成了中国人最大的消费，房地产也进入快速的上行通道，甚至房价还以报复性的加速上涨来对应上世纪80年代直到1997年未曾反映经济增长的房价。

2012年，我国的GDP是55万亿人民币，相较于1980年的4500亿，足足增长了120倍，由于当时中国尚未有商品房制度，因此很难算出确切的房价涨幅，如果以1997年的数字来看，GDP总量接近8万亿，至今增长约为7倍。而1997年至今，根据统计局的数据，从2000年到2011年，上海的楼价从每平方米均价由3565上涨到14603，北京则从4919到16851，涨幅大约是4倍。虽然远超过这段时间内GDP的增幅，但如果考虑到调整1980年到1997年的经济增长，房价上涨的幅度其实还在可以理解的范围之内。

那现在到底还能不能投资房地产呢？要判断这个问题，人口结构与经济增长是最主要考量。先从经济增长角度来说，中国经济虽然面临减速，但未来十年仍将有6至7倍的增长，也就是说2020年前GDP翻番应是大概率事件，这对房价的支撑绝对是好事。而从人口结构的角度来看则不太妙了。据测算，我国的婚育人口，也就是买房主要的刚需来源将在2015年前后到达顶峰，在2030年前后就可能开始出现人口负增长，有悲观的估计最快可能是在2023年，这意味着对住房的需求将从现在开始放缓，而供给却不会停止增加，这是任何人都可以预见到的房价未来下跌的依据。即使现在政策是放开单独二胎，短期也无法扭转此前三十多年来形成的人口结构。

那么，在今后的整体房价下跌趋势中会有例外吗？发达国家的经济发展历史表明，城镇化的兴起是经济发展不可避免的结果，城镇化是现代经济增长的重要推动力。人口在城市中聚集会产生显著的规模经济效应，因为这会使私人和公共投资的平均成本和边际成本得以大幅降

低，产生更大的市场和更高的利润。

随着人口和经济活动向城市的集中，市场需求将会迅速增长和多元化，这会促进专业化分工，从而进一步提高经济的效率。随着经济全球化的深化，许多新型业态，特别是研究开发、现代服务业如金融和保险业、资讯和电脑服务业等，都必须依托城市的发展才能得到扩张。不仅如此，城市产业的繁荣和高回报吸引了更多资本、技术和知识的流入，这些要素的整合，将会进一步诱发新的技术创新和流动，并促进新兴产业的形成。因此，城市是现代经济中最具有活力的区域。麦肯锡甚至大胆预估未来城市经济将取代国家经济，未来的竞争将是城市与城市间，而不仅限于国与国之间。

换句话说，投资人应该寻找在城镇化过程中还有持续发展的潜力城市去投资房地产。至少从目前来看，中国的城镇化还是粗放式的，还未能有效利用集约化的优势提高城市经济的附加价值，未来一线城市人口仍有增加空间，但若不能提高经济附加价值，那些人根本不可能有能力负担起目前的房价。从这个角度来看，中国楼价最具价上涨空间的城市，仍是在北京、上海这样的一线城市，或其他能在城市经济竞赛中脱颖而出的城市。三、四线城市可能就没有什么机会了。（《上海证券报》，邱思甥）