

房地产泡沫是如何形成的？

“泡沫” 一词用在经济方面是指一种价格运动现象，即价格泡沫，具体是指一种资产或一系列资产的价格在一个连续过程中的急剧上涨，初始的价格会使人产生价格还会进一步上涨的预期，从而又吸引了新的买者-----这些人一般只是想通过买卖牟利，而对资产本身的使用及其盈利能力并不感兴趣。随着价格的上涨，常常是预期的逆转和价格的暴跌，由此通常导致金融危机。

历史上曾经出现过多次资产或商品的“泡沫”现象，最著名之一的17世纪30年代发生在荷兰的“郁金香狂潮”。当时荷兰各阶层的人将其资产换成现金用于购买郁金香。一个从前不值几文的郁金香球茎，竟然达到与“一辆新马车、两匹马和一整套马具”等值的地步。在事后来，人们当然觉得这是一件很愚蠢的事。但在当时，人人都认为不马上加入这个市场是个大傻瓜。

在现代市场经济下，像郁金香之类的东西已难以出现和引发泡沫经济，但是**股票和房地产**却容易出现“泡沫”，而且其影响和造成的危害更大，甚至可以说“泡沫”是房地产的易发症。房地产“泡沫”表现为地价、不合理地持续上涨，且其上涨速度远远超过了整个经济的增长速度。

房地产“泡沫”的形成原因有多种，归结起来主要有两个：一是群体的**非理性预期**，二是**过度的投机炒作**。此两者有时相辅相成。其中，

对房地产价格看涨的共同预期是形成房地产“泡沫”的基础。

群体的非理性预期和过度的投机炒作，一开始通常不会空穴来风，有其一定的客观条件和环境，即有诱因、借口、利好消息等。在这些诱因、借口、利好消息的作用下，房地产价格开始大幅度上涨，一部分人在短时间内迅速发财致富，使人觉得赚钱很容易。在“羊群心理”、“从众心理”的作用下，人们纷纷购买、再加上大肆炒作，更助长了人们的投机心理，以致发展到疯狂地抢购、追涨-----“越贵越买、越买越贵”。在“泡沫”形成过程中，几乎所有的参与者都能赚钱，因此，房地产价格的每一次上涨都会诱使更多的人加入。

有许多学者认为，“泡沫”的形成是因为人类的心理在作怪。由于市场中的参与者并不是每一位都很理智，所以在特定环境下形成了市场总体也不理智的现象。在市场上升的时候，人们的贪心使其失去理智。价格攀升得越高，人们越是觉得值得购买。就是这个普遍而又根深蒂固的想法，造成了市场的“泡沫”。

判断房地产是否有泡沫的方法，是看房地产的市场价格是否持续地越来越高于其理论价格。简单的衡量指标有房价与房租之比、入住率。从房价与房租之比来看，在房租由市场决定及经济正常发展的情况下，房价与年房租（或月房租）有一个合理的倍数，一般为10倍左右。如果房价与年房租之比大大高于这个倍数，则说明房价有泡沫。因为房租比房价更能反映真实的房地产供求状况。从入住率来看，因为之所以出现房地产泡沫，是因为许多人买房而不入住，等待时机再卖掉。因此，不

论房屋卖出以后是房主自己住还是出租，只要有人住，泡沫的危险就不大；相反，虽然房屋卖掉了，但如果没有人住，泡沫的危险就存在。所谓**泡沫破灭**，是**虚假的高需求之后，突然发现是供给过剩**。因此，**泡沫表面上看起来是供不应求，实际上是供过于求！**

我是一名房地产经纪人在房地产行业已近十年的光阴。经历过国家对房地产的数次调控。亲身体会房地产发展的起起伏伏。人们满足一套属于自己的住房后，好多人处于投资增值的需要，纷纷加入到“炒房一簇”。这时候，人们的投资需求从自主到投资的转变，是背后的巨额利润驱使的炒作。先前的投资赚钱，心理的盲从跟风，使得自己也变成那些“炒房暴富”的暴发户！于是乎，倾其所有，贷款者有之；借款者有之；固定资产抵押者有之.....由于这一部分人群的炒作，市场的预期就把房价升至极致。最后，由于经济规律的影响，他们中的绝大多数现已如今全部套牢，而且带来的必然结果是现如今房价的高企，众人望房兴叹！对于房价产生本能的抵触心理，于是，自然而然的就造成现阶段商品房市场的持续观望。一方面，大量的商品房集中上市；另一方面，消费者望着高企的房价深度观望。破解这一难题的首要因素就是，国家主管部门制定严格的制度，打破高房价给百姓设置的障碍，挤掉泡沫的现象，是目前中国房地产的当务之急！！

市场呼唤理性的房地产价格，就是因为房地产的价格是与当前中国百姓的预期收入是成正比关系的。谁也不能违背这个经济规律。否则，就会带来市场对它们无情的惩罚。

我作为业内人士，再此疾呼，**开发商要想有出路**，必须**要比房价降到百姓承受得起的价位**，这样，开发商才有自救的可能；另一方面，**建议国家建委建立城市房地产价格监督部门，调控与指导其价位合理运行**。只有中国百姓放弃购房炒作牟利的私欲，政府建立起适合多层次的房地产市场需求，那么中国的房地产才能真正回归理性，到那时，每一个渴望拥有自己的房子的中低收入家庭，都能拥有属于自己的空间。