

# 日本的房地产泡沫--那些相似的现象和相似的理由

2016年2月19日 09:35 | 阅读 13 | 删除



注：后面的主体文字不是本人所写，而是来自网上。编辑这篇文章是因为每一次经济泡沫的到来都会有相似的理由和“这次不一样”的天真。1985年广场协议后，日元对美元迅速升值。由于预期日元升值，大量外汇涌入日本，日本央行为了避免日元升值造成的经济通缩，实施了低利率刺激经济政策，但1980年代的日本百姓生活已经相当富足，低利率没有刺激消费，却在日本国内兴起了投机热潮，尤其在股票交易市场和土地交易市场更为明显。这期间不乏理智的声音，但很快被淹没了。经济现象可以用物理规律去模拟，说什么均衡，回归，归根到底还是人的集体决策。过往的人文经济现象都可能以非常意外的方式重演，人也在重复着犯同样的错误。重复犯错不是人的认识能力不行，而是认为这次不一样，其实每次都一样。希望有机会看到本文的人读一读。

受到所谓“土地不会贬值”的土地神话的影响，以转卖为目的的土地交易量增加，地价开始上升。当时东京23个区的地价总和甚至达到了可以购买美国全部国土的水平，而银行则以不断升值的土地作为担保，向债务人大量放款。此外，地价上升也使得土地所有者的账面财产增加，刺激了消费欲望，从而导致了国内消费需求增长，进一步刺激了经济发展。

1985年到1988年期间，随着日元急速升值，日本企业的国际竞争力虽有所下降，但是国内的投机气氛依然热烈。1987年，投机活动波及所有产业，当时乐观的观点认为只要对土地的需求高涨，那么经济就不会衰退，而且市场也鼓励人们不断购买股票，声称股票从此不会贬值。当时日本媒体为了给这种经济繁荣状况命名，还希望募集像岩户景气、神武景气之类的名称。当时也出现了少数反对论点，认为土地价格已经远远超过其实际需求，日本经济将在不久的将来陷入衰退。

从经济学原理来说，土地价格上升，导致租用土地的工厂或办公楼的企业盈利率下降，因此合理的做法是出售土地购入债券，因此会带来土地需求下降。根据供求理论，价格终将趋于均衡。但是日本企业普遍实行以账面价值计算土地资产的做法，因此从表面上看企业的收益率也并无变化，而账面价值与现实价值的差额就导致了账面财产增加，从而刺激日本企业追求总资产规模而非收益率。

当时为了取得大都市周边的土地，许多大不动产公司会利用黑社会力量用不正当手段夺取土地而导致了严重的社会问题。而毫无收益可能的偏远乡村土地也作为休闲旅游资源被炒

赞 分享

交易中获得的利润被用来购买股票、债券、高尔夫球场会员权，另外也包

括海外不动产（如美国洛克菲勒中心）、名贵的艺术品和古董、豪华跑车、海外旅游景点



非椭圆办公室  
思随真理，言顺大众。

查看原微博



费热潮也不断高涨。

对推崇一户一屋的日本都市来说，地价上升带来了严重的住宅不足问题。居住在大城市的普通劳动者，根本无法承担高额的地租和房租，只能被迫迁往郊区。当时这种状况导致了人们早买早赚的心理，进一步刺激了地价上升。

当地地价带来的住宅问题，也引起了日本政府的关注。之后政府采取平抑地价的政策，对金融机构也施加了压力。

1989年，日本泡沫经济迎来了最高峰。当时日本各项经济指标达到了空前的高水平，但是由于资产价格上升无法得到实业的支撑，所谓泡沫经济开始走下坡路。一旦投机者丧失了投机欲望，土地和股票价格将下降，因此反而导致账面资本亏损，由于许多企业和投机者之前将上升的账面资本考虑在内而进行了过大的投资，从而带来大量负债。随着中央政府金融缓和政策的结束，日本国内资产价格的维持可能性便不再存在。

1989年12月29日，日经平均股价达到最高**38957.44点**，此后开始下跌，土地价格也在1991年左右开始下跌，泡沫经济开始正式破裂。到了1992年3月，日经平均股价跌破2万点，仅达到1989年最高点的一半，8月，进一步下跌到14000点左右。大量账面资产在短短的一两年间化为乌有。

1990年3月，日本大藏省发布《关于控制土地相关融资的规定》，对土地金融进行总量控制，这一人为的急刹车导致了本已走向自然衰退的泡沫经济加速下落，并导致支撑日本经济核心的长期信用体系陷入崩溃。此后，日本银行也采取金融紧缩的政策，进一步导致了泡沫的破裂。由于土地价格也急速下跌，由土地作担保的贷款也出现了极大风险。当时日本各大银行的不良贷款纷纷暴露，对日本金融造成了严重打击。

总而言之大幅短期衰退的可怕在于各项资本投资标的物都出现了来不及脱身大量“套牢族”，从房屋、土地到股市、融资都有人或公司大量破产，之后产生的恐慌心理使得消费和投资紧缩的加乘效应，不只毁掉泡沫成分也砍伤了实体经济，且由于土地与股市的套牢金额通常极大；动辄超过一个人一生所能赚取的金額，导致许多家庭悲剧，所以这四年爆起爆落的经济大洗牌等于转移了全社会的财富在少数赢家手中，而多数的输家和高点买屋的一般家庭则成为背债者，对日后长达一代人的日本社会消费萎缩经济不振种下了因子。

已输入24字



我分享了@非椭圆办公室 的文章 <http://t.cn/RG6ReC4>



分享

分享

赞过的人 (共0人)

赞 分享

非椭圆办公室

微博聊天



些相似的现象和相似的理由

2016-2-19 09:35 来自 微博 weibo.com

推广

转发

评论

微博精彩

- 热门微博
- 名人堂
- 微相册
- 微指数
- 热门话题
- 微博会员
- 微游戏

手机玩微博



扫码下载，更多版本  
戳这里

认证&合作

- 申请认证
- 企业微博
- 微博标识
- 开放平台
- 链接网站
- 广告服务
- 广告代理商

微博帮助

- 常见问题
- 自助服务

微博客服 客服热线4000-960-960

意见反馈 舞弊举报

About Weibo

开放平台

微博招聘

新浪网导航

投诉处理大厅

中文(简体) ▾

京ICP证100780号

互联网药品服务许可证

京网文[2017]10291-1172号

京ICP备12002058号

增值电信业务经营许可证B2-20140447

乙测资字1111805

广播电视节目制作经营许可证(京)字第04005号

Copyright © 2009-2019 WEIBO 北京微梦创科网络技术有限公司

京公网安备11000002000019号