

全球五大城市蜗居报告



伦敦



莫斯科



纽约



东京

拥有一套住房是很多工薪族一生的梦想，也是一个国家经济循环的重要支撑。从这个意义上讲，想方设法让国民拥有住宅，是每个政府经济政策的重要内容。本文通过对莫斯科、伦敦、纽约等城市的房地产市场及私人拥有情况进行调查，发现多数国家的年轻人都在为房子而发愁和奋斗。



奥斯陆

莫斯科 ——北京的“远房亲戚”

“我身边的俄罗斯同事从来不谈房子的问题，因为：第一，这是个人隐私；第二，莫斯科房价太高，一般人买不起，索性不谈。”在莫斯科工作的山东小伙高鹏(化名)说。

2001年，高鹏来到俄罗斯求学，在获得莫斯科大学计算机科学硕士学位后，顺利进入一家美国跨国软件公司工作。已经工作3年的高鹏每月有近3000美元的稳定收入，这使他在莫斯科市内租一套一室一厅的公寓。

“每个月房租是3000卢布左右(约合1000美元)，占我工资收入的1/3。我的同事收入大都在2000美元至3000美元，在莫斯科属中等水平，买房子不可能。”高鹏叹口气说。

“最近我看到一个广告，在距莫斯科88公里远的一个不知名的小城里，有个价格相对便宜的楼盘，每平方米价格为1500美元至2500美元。开发商坦言，‘这里不适合每天都要到莫斯科上班的人居住，这里适合那些追求宁静和慢节奏生活方式的人居住’。仅凭这一点，就比国内的开发商有良心多了。一次我到北京出差，在地铁里收到一张地产广告，楼盘都到河北了，图上却显示离市中心很近，并写着‘距国贸只需40分钟车程’。我想地产商是想让人们在半夜不堵车的情况下去上班。”高鹏笑着打趣。

“虽然莫斯科的房价比以前便宜了些，但每平方米的价格仍在4000美元以上，靠近地铁的小区更贵。莫斯科最贵的房子现在每平方米要40000美元。”高鹏说。

买房子对“漂”在莫斯科的外地人来说是个遥不可及的梦，对当地人来说也不是件轻而易举的事。高鹏的同事谢尔盖是土生土长的莫斯科人，26岁，已婚且有一个两岁的女儿，目前一家三口还寄居在母亲家中。他母亲的房子是前苏联社会主义的美好“遗迹”，如果没有当年的福利，谢尔盖一家可能永远无法真正在莫斯科定居下来。

伦敦 ——青年人也为房子愁

35岁以下的英国年轻人正面临着前一辈人从未碰到过的困境。

想想看，一个50岁的人，享受过了他那个年代的免费医疗、教育和低税收，用便宜的价格买了一套带花园的房子，现在舒服地花着年轻时攒下的钱，等着到法定年龄(65岁或更早)退休，享受一笔可观的退休金。

可是，一个22岁的大学毕业生就没这么舒服了。他带着为上学而欠下的一两万英镑的债务毕业，可工资待遇还不及上一辈那些享受了免费教育的人，更不用说被征收更高的税。每个月，这个年轻人得交几百英镑的房租给他的房东，而房东是以非常便宜的价格获得这套房子的。这个年轻人每月的养老金交得不少，不过他可能必须工作到70岁。

32岁的奥利弗刚当上父亲，他打算从原来的两室一厅搬到大一间的房子居住。“在伦敦很难找到好的房子，看上去不错的没有70万英镑拿不下来。”他说。

在过去的几十年中，英国房价上涨很快。目前，英国的平均年薪约为3.1万英镑，伦敦地区的平均年薪约为4.6万英镑。而英国房屋的平均售价是19.9万英镑，伦敦为31.3万英镑，一套两居室的房子，价格大约在29.9万至41.1万英镑。

英国《每日电讯报》中说：“英国人对房子的感情太深了。我们把所有的注意力都放在上面，幻想着房子能越换越大，甚至能拥有个暖房。所有人，无论是来自哪个社会阶层，都愿意花掉所有的钱来换取一个居所。拥有一所房子似乎成了全民的终极目标。”

纽约 ——房价下跌，该买房了

亚瑟·弗里德曼在纽约东村的一间固定租金公寓里住了29年。纽约有超过100万套固定租金公寓，由政府与房东和租户共同签订协议，租住这种公寓只要按时交房租，就不用担心房东会赶你走或随意提高房租。但看到最近一段时间纽约的房价越来越低，再加上公寓的浴室常常漏水，弗里德曼近30年来第一次觉得自己该买一套房子了。

纽约有70%的居民租房住，比美国平均水准高出一倍，在这里买房子并不是简单的事。现在纽约的房价已比最高时下降30%，因此，即使是弗里德曼这样每月付较低房租的人，也开始严肃考虑起买房的事来。

离开固定租金公寓，不论买房还是另外租房，都意味着必须要花更多的钱。让弗里德曼做出这个决定的主要原因是房价在跳水，抵押贷款利率也低到了5%以下。

弗里德曼在61岁时，终于有了自己的房子。这栋公寓同他之前租的差不多大，在纽约西北部，但这里有电梯和一个看门人。他花了30.5万美元，这栋房子在房地产最热时标价36万美元。

离开熟悉的东村让他有些惆怅，不过，他觉得自己在新家会过得更好。

住了近30年的“廉租房”，弗里德曼终于攒够了买了一栋降价30%的房子的钱。他估计，算上减免税款及若干新的优惠政策，他每个月要还1500美元的房屋贷款，不过，“感觉好多了，至少它是我的”。

美国经济网的高级主管西莉亚·陈认为，纽约的房价已接近谷底，到2010年中之前降幅不会太大，然后就会反弹。她认为现在是买房的最好时机：“即使你不是在房价最低点购房，也可以享受比较低的贷款利率。”

东京 ——独院住宅是人生目标

在20世纪60年代日本经济高速增长时期，独院住宅是日本私家房最初的理想模式，日语叫“一户建”：由一个小院加停车场、部分私有道路、2层至3层的木造小楼构成，面积100平方米到300平方米不等。拥有它，就意味着人生的圆满和成功。

随着鼓励购房政策的出台和日本式住宅理想的登场，东京市区开始了猛烈的扩张。东京周边人口增长率最高的时期是1960年至1965年。随着日本经济高速增长的完成，住房供给开始由不足转为绝对过剩。20世纪90年代后，不仅房屋空置率逐年增加，旧的“一户建”街区居民数也开始减少。

在经济危机中，高通货膨胀率导致了住宅投机行为和恐慌，这个时期的房屋成交额最大。有人担心以后买不到廉价住宅，便到远郊和交通不便的街区购买，致使后来大部分房屋空置。

泡沫经济之后，政府鼓励政策失灵。持币观望的人骤然增多，同时东京市中心地产价格开始飙升。

世界性金融危机将日本的地产价格又一次打入了低谷，东京周边不动产的售价骤降两成，还是无人问津。于是，人们开始从更为本源的问题上寻求解决方案。鸠山内阁上台后，有人注意到日本的赠予税过高是阻止财产移交、造成财产捏在老年人手中的障碍，因而提出了降低财产赠予税、促进购房的法案。具体方法是：以购买房产为前提，免除亲属间2000万至2500万日元的赠予税，促进30岁左右的人购房。这个法案据说已提交议会，如果得以通过，估计对价格在5000万日元左右的房产销售会起到促进作用。

奥斯陆 ——买房跟买电视机一样平常

挪威青年刚走出校门时，一般不会考虑买房的问题，大多数人以租房为主。

在奥斯陆近郊，如果与人合租一套两室一厅，月租金约为5000克朗(约6000元人民币)，相当于一个职场新人月收入的1/4或1/5。如果不在意每天多坐几十分钟地铁，可以住在稍微偏远的位置，房租还能略低一些。等攒够首付，挪威的青年人就可以考虑买房了。

在挪威申请住房贷款，可以免掉数目可观的税。所以，一旦人们有能力负担首付，就会选择尽快买房。以奥斯陆为例，最好地段的房价为一平方米6万至8万克朗，略偏一些的为3万至4万克朗，约是北京1.5倍至2倍。而挪威国民的平均收入至少是中国的8倍至10倍，这还不算政府补贴的各种福利等隐性收入或转移支付。

一位收入中等偏上的白领年薪50万克朗(约合60万人民币)，二十七岁就和女友一块儿买了房，距市区半个小时车程，100平方米的公寓要价三四百万克朗。凭两人的收入，供这样一套房子并不算难。在税后收入差距不大的挪威，买一套普通公寓不至于使普通人背上沉重的包袱。

在北欧，买房只是个人预算的问题，就跟买车、买电视机一样平常，很少成为一个公众议题。在一向以分配公平著称的北欧，较低的收入差别同样反映在住房的差别上。除了个别巨富有能力住真正意义上的豪宅外，绝大多数富人在高额税收的压力下，住的也不过是与普通人差不多的房子。

(据《世界博览》)

