

据说韩国最近居民老抗议房价猛涨，特别是韩国年轻人。

在今年首都圈房价大涨之前，2018年开始似乎已经有人离开首尔，但是可能只是进入了周边地区：

韩国统计厅之前发布的一份《首都圈地区别类纯移动》的调查报告显示，2010年，首尔地区30岁-39岁年轻人的数量为174万，2018年为154万。即在过去8年里，首尔地区该年龄段人口数量一共减少了近20万之多。该报告还显示，2018年一共有4.2万名年龄在30岁-39岁之间的年轻人选择离开首尔，为过去8年以来的最多。

这是一条最近韩国关于房产税的信息：

<https://www.hankyung.com/realestate/article/202011259841e>

国税厅25日表示，2020年收到综合房地产税通知单的纳税义务者有74万4000名，税额为4兆2687亿韩元。对象与去年相比增加了25.0%（14万9000名），税额增加了27.5%（9216亿韩元）。综合房地产税以每年6月1日为基准，以公示价格6亿韩元（1户1住宅者9亿韩元）以上的住宅或拥有5亿韩元以上合算土地的个人·法人为对象进行的国税。

从这个新闻，我们发现韩国仅仅75万住宅收房产税，占比1730万总数4.3%。

也估算出来官方评估价超过360万(或者540万)人民币的房子才收税，韩国可能低于400万的房子占了95%，总价超过400万的才占二十分之一，即使评估价推估为八折，占比也是不多。

而这二十分之一的富人，平均每套房子一年才交3.4万人民币的税，一个月均下来才交2800元人民币左右。

韩国的房地产价格同比去年为上涨25%--27%。

最近的韩国家庭总数刚好突破2000万户，但是韩国人口仅有5200万人，新闻说韩国有六百万人归类为单身家庭。这就必然影响了房市格局。

下图表示了1967万个家庭（2017年数据）的居住情况：

800万家庭住在自己唯一的一套住房。

870万家庭（推算多半为单身）住在租来的房子。

这些租来的房子，只有220万套是属于有房者的唯一第二套房，其他650万租房中家庭的房东，都有三套或者更多的房子。

为什么？就是房产税收少了，韩国95%的房东并没有交房产税。

5200万人口的韩国，竟然目前全国仅仅只有1700万套房子，刚好是三人一套。

这是查到的2016/2017年韩国有多套房家庭的数据：

韩国有3.5万个家庭拥有超过10套房屋，其中两千人拥有超过50套以上房屋。

难道是因为很多农村地区的人抛弃了原来房子跑到城市的结果吗？不是。我对比了一下台湾，这种有房者占多套房的现象，和台湾类似，唯一不同的是空置率，台湾

有更高的空置率，有不少台湾人虽然持有多套房，但是却是空房。

根据查询，韩国2018年1700万套住宅中有142万套房子空置

，空置率只有8.4%，而

台湾空屋数据推算95-100万套

左右，台湾人口不到韩国一半，所以不好说韩国人因为年轻人都进城了导致无房租房大量激增。

而日本人口比韩国多一倍还多一点，日本的空屋数量是850万套。

韩国每三人一套房子，扣除空屋后大约是3.2人一套，台湾是每2.6人一套房子，扣除空屋后，约2.85人一套房子，前几天我也写过日本竟然两人拥有一套房子，感到好奇，就深挖了一下，发现扣除空屋后，一套房子平均还是有2.3人的，而如果去看那些比较落后的地区，日本乡下一个房子仍有2.6人。

日本的现象告诉我们，乡下因为年轻人跑了导致单户家庭成员数降低，但是降低的程度还没跑到城里而不结婚不生小孩的家庭成员数低，非常多的人没跑，留在小城市过着很正常的家庭生活。

但是明显的小城市乡下地区空屋多，因为最深山的房子很多被抛弃，一家人汇集到城区。

这是韩国2020年上半年的数据，各地的公寓平均价格，全国公寓平均价大约200万人民币：

城市 平均楼价（约人民币） 年度增长

首尔 537,976,000 (304万) +9.2%

京畿道 397,329,000 (215万) +13.5%

仁川 314,314,000 (173万) +15.9%

釜山 293,705,000 (165万) +3.7%

大邱 311,506,000 (173万) +3.6%

简单总结一下：

1. 韩国房子真正的问题在于房屋总数太少，对比台湾都偏少很多。
2. 韩国人没有中国人那么爱房子，去年之前韩国房价多年不涨，造成了韩国人租房租习惯了。
3. 这几年我发现韩国人投入整形美容/小孩教育的资金比例很高，忘了买房。
4. 最近韩国房价上涨最厉害的是京畿道，主要确实是京畿道的房子不贵，好比上海北京精华区外围地区的丰台石景山闵行宝山，并且是全国性普涨，不只是首尔地区涨。
5. 韩国的贫富不均情况比台湾和日本严重，这导致拖后了房价的上涨时间，韩国前五分之一与后五分之一居民收入差距为7倍，台湾大约是6倍，而日本则是5倍。

最后说下为什么今天的标题是日本和台湾较少人抗议房价上涨。日本是因为2000年之后房价就在微跌，2010年才开始缓步回升，一般人如果有正式工作，愿意长时间通勤，就能很快买上一个老房子，把乡下都算进来全部综合计算后，房产支出在东亚地区占比在东亚地区是占比收入最低的。

而台湾是已经抗议过很多次了，政府基本是能躲就躲，不愿意干涉居民买房这种事，非常少出政策，我找来找去也就2014年柯文哲在台北搞了一个豪宅税，除此之外，没有看到其他任何打压房价的行政措施，毕竟政府认定这是市场行为。

一旦政府管了，而又没达到期望中的结果，那么以后全是政府的责任了。

以我个人的观察，台湾政府似乎反而有意让房价高一点，毕竟这是台湾人的财产，估值高一点才能提高国民财富总水平，如果说每个家庭的房子都跟茅草屋一样不值钱，那有意义吗？

比如说，北京房价单价6万，广西云南贵州湖南重庆六省包含乡下全部房子平均单价六千，北京人口2300万，后者人口2.3亿，两者一折算，卖掉北京房子刚好可以买下六个省全部的房子，

要是台湾的房价也高一点，同样也可以买下六个省，这也是极好的。

抗议房价太高的人，脑子不清楚，把房子打成废墟垃圾对他们有啥好处？就算他们买到了，也是垃圾而已。

日本和韩国的租房比例都很高，但是日本人收入略高，所以扛的过去，台湾和韩国的房价对比收入偏高，但是台湾人默默承受了，努力买房，目前房屋自有率达到80%，高出韩国很多。

所以韩国的年轻人不干了，天天气的破口大骂，说韩国政府不负责任，不把房价压下来，但是从上面的分析，韩国房价很难降下来了。

要降下来，可能得等到类似日本那样，每两人一套房子的时候，就会掉头向下，目前台湾还在努力实现两人一套房子当中，韩国得加把劲跟上来，空置率太低也不行，也得跟上，不好的房子，山里的房子该丢的丢该拆的拆，努力到城里去建房买房才是正途。

台湾早就过了那个讽刺反省的时代，乖乖开始买房，所以根本不会再拍什么寄生虫这类的电影出来，你们还在幻想着工作个五六年就想跟富人住在一起？

韩国年轻人，耗子尾汁，说房价太高政府没帮忙，这样好吗？不好吧。