

房地产周期波动的统计探究

■赵升平

[保利置业集团(上海)投资有限公司, 上海, 200120]

本文分析了房地产周期的类型和特点, 梳理总结房地产周期波动的影响因素, 再运用统计学相关原理确定影响房地产周期波动的关键因素, 为房地产周期的预示和判断提供参考方向。

一、房地产周期的类型和特点

与房地产周期有关的概念是经济周期理论中的重要组成部分。对房地产周期类型的划分有多种不同的方式, 目前行业内普遍认可和接受的房地产周期划分方式主要有: 第一, 根据区域进行划分; 第二, 根据房地产的类别和用途进行划分; 第三, 根据房地产的经营类别进行划分; 第四, 根据经济增长率进行划分; 第五, 根据时间的长短进行划分。各种划分类型的特点如表 1 所示。

一般情况下, 房地产在一个周期内可分为收缩和扩张两个过程, 收缩和扩张两个过程内又可细分为复苏和增长、繁荣、危机和衰退及萧条四个阶段。

危机和衰退、萧条构成了房地产周期的收缩阶段, 复苏和增长、繁荣构成了房地产周期的扩张阶段。房地产的周期由收缩进入扩张时, 会出现市场运营阶段的最低拐点——波谷; 房地产的周期由扩张进入收缩时, 会出现市场运营阶段的最高拐点——波峰。如此循环往复, 形成了房地产市场的各个阶段与对应周期。

依照图 1 所示, 房地产的运行周期呈现出一定的波动变化, 在其波动的范围内, 重要的周期时间节点主要有 4 个, 即波峰顶点——a 点、进入萧条的转折点——b 点、波谷底点——c 点、进入繁荣扩张的转折点——d 点。再根据 4 个关键时间节点认定 a 点与 b 点之间的时期属于衰退期, b 点与 c 点之间的时期属于萧条期, c 点与 d 点之间的时期属于复苏期, d 点与 a 点之间的时期属于繁荣期。

表 1 房地产周期类型划分的特点

划分类型	特点
按照区域进行划分	(1) 依照我国各区域经济发展水平的不同, 一是按照经济发达区域(东南沿海城市)进行划分, 二是按照经济较发达区域(中东部城市)进行划分, 三是按照经济较落后区域(西部城市); (2) 北京、上海、广州等城市, 可以按照城市内的行政区划(即区、县)的位置划分为主城区、周边区县、试验区等进行划分; (3) 不同地区经济发展水平的差异, 会导致房价、房产需求出现较大、较快的变化, 因而根据区域进行划分在我国房地产市场中的认可度较高。
按照房产类别和用途进行划分	普通的住宅、工业厂房、城市写字楼、商业建筑、存储仓库等房产类别的不同, 以及用途的不同都会呈现不同的房产周期性。
按照房产经营类别进行划分	房产在经营的类别上分为销售和租赁, 因而房产的周期亦可划分为销售房产周期和租赁房产周期。
按照经济周期进行划分	经济增长的周期呈现“古典周期”、“增长周期”的变化特点, 房地产的周期也会随着经济周期的变化而出现相应变化。
按照时间的长短进行划分	在房地产市场内, 一般将40个月以内视为短周期;将9-10年视为中周期;将15-25年视为长周期。

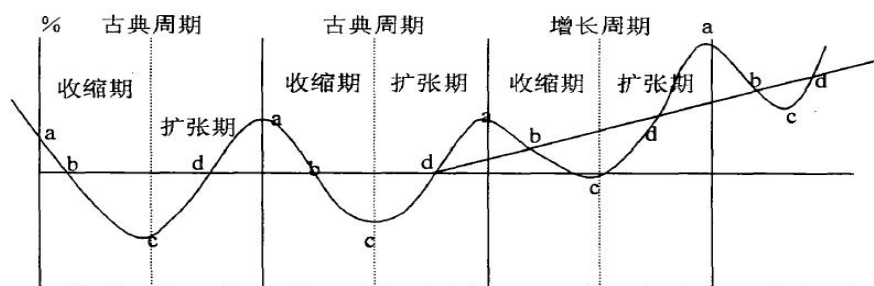


图 1 房地产周期各阶段示意图

二、房地产呈现周期变化的影响因素

目前业界普遍认为影响房地产周期波动的主要因素有内在因素和外在因素、直接因素和间接因素。本文采用层面分析法,将这些影响因素划分为房地产周期核心因素、房地产行业市场特有因素及国家的社会经济宏观因素,每一种类型的因素内容详见图 2。

由图 2 可以清楚地认识到,对房地产周期变化影响最大、最核心的因素是房地产市场面临的需求量和供给量,而房地产业市场存在的特有因素和社会经济宏观因素均属于间接因素。

(一) 房地产市场的需求与供给

从宏观层面看,在一定的时期内整个社会对房地产的需求总和视为房地产市场需求;从微观层面看,房地产的市场需求是指消费者愿意在某一时期接受某一交易价格并且完成房地产交易。通常情况下,普通消费者购买房地产的意愿与房地产价格成反比,与自身的需求和收入成正比。

从宏观层面看,供给是房地产开发商在某一社会时期能够向全社会提供的房地产成品总数量;从微观层面看,供给是房地产开发商在某一社会时期愿意按照某一价格水平达成房产租赁或交易的成品总数量。

(二) 房地产市场运行的特征与行为

房地产市场运行的特征与行为主要是看有无出现投机活动,或者是有无出现投机者所预期的市场价格。投机市场价和投机活动的出现,会对房地产的需求和供给产生直接影响。特别是当市场上的投机者认为市场预期价格将会高于没有投机活动时的价格时,出于买进有利的投资考虑,投机者会采取较大数量的房地产购进措施,从而抬高市场需求量;若是市场上的投机者认为市场实际价格将会高于市场预期价格,那么为了获得直接利益,又会以市场实际价格将存量快速售出,从而增加市场的供给量。由此可见,房地产市场上的投机者行为对房地产周

期的影响较大,会直接影响房地产市场的供求关系。

(三) 影响房地产市场的社会经济因素

影响房地产周期变化的社会经济因素来自方方面面。政策因素主要集中于财政政策、金融政策、产业政策三个政策领域;经济因素主要集中于国家经济增长率、国民收入与消费水平、投资波动、通货膨胀率等方面;心理因素主要集中于预期、投机、从众等方面;其他因素主要集中于城市人口数量、社会发展水平、技术进步因素等方面。

三、中国房地产市场周期案例分析

影响房地产市场周期变化的因素和指标众多,在当前尚未获得行业一致认可的权威因素指标体系的情况下,本文基于学者曲波在《房地产经济波动理论与实证分析》中的指标,在宏观层面分别选取 GDP 增长率、国民收入及消费水平作为探究指标;在产业层面分别选取贷款比例、销售价格、开发完成投资额、销售面积、空置面积、施工面积、竣工面积、完成土地开发面积、购置面积作为探究指标。

为了较好地分析 2014 年以来房地产市场的周期波动,本文对国家有关官方网站发布的数据进行搜集整理,各年度 11 项探究指标(不含 GDP)通过长期趋势计算法进行数据处理后的统计表如表 2 所示。

笔者根据表 2 中的数据,利用 SPSS 统计软件进行房地产周期波动的相关性分析,其分析结果如表 3 所示。

一般情况下认为,若是某两项探究指标的关系度在 0.90 及以上,则其相关度偏高,于是从两个探究指标中任选一个作为代表。根据表 3 的统计数据可以看出,房产投资、施工面积、居民消费水平、销售价格、开发土地面积、购置土地面积等因素是影响房地产周期波动变化的关键因素。在对房地产市场进行周期观察和判断的过程中,以上几项关键因素探究指标对房地产周期的走向具有比较重要的预示作用。

核心因素	房地产市场特有因素	社会经济宏观因素
房地产市场 需求与供给	房地产市场运行特征 房地产市场特征 房地产市场行为	政策因素、经济因素 心理因素、其他因素

图 2 房地产周期变化的主要影响因素

表 2 房地产周期变化的 11 项探究指标

年份	土地开发面积/万 m ²	土地购置面积/万 m ²	投资额/万元	施工面积/万 m ²	竣工面积/万 m ²	房屋销售面积/万 m ²	销售价格(元/m ²)	空置面积/万 m ²	可支配收入/元	消费水平/元	贷款比例	GDP增长率
2014	6359	5141	25572756	37985	13706	7093	5875	6512	4725	2636	0.2387	0.074
2015	6333	6824	24141522	37213	13334	7872	5811	6891	4543	3568	0.2385	0.07
2016	7128	6744	22745928	36134	14417	7494	5681	6919	5494	4519	0.2318	0.068
2017	8351	8220	23236647	36499	14921	7777	6552	7065	6418	4539	0.2309	0.069
2018	10294	9872	25090510	38549	15698	7465	7506	7118	6429	5508	0.2199	0.067
2019	1224	11192	25967571	39942	16223	7118	8477	7182	7576	6466	0.2277	0.06
2020	12975	10568	28828837	43936	17000	7226	9610	6600	8622	6551	0.2378	0.023
2021	10514	9721	31792274	45964	15071	6440	9838	5695	9724	6640	0.1840	0.081

表 3 房地产周期变化的 11 项探究指标相关性分析结果表

相关性	房产投资	销售面积	空置面积	可支配收入	居民消费水平	开发土地面积	施工面积	销售价格	购置土地面积	国内贷款比例	竣工面积	GDP增长
房产投资	1.00	-0.42	-0.86	0.82	-0.82	0.56	0.99	-0.66	0.23	-0.81	0.39	0.90
销售面积	-0.42	1.00	0.47	-0.32	-0.32	-0.36	-0.38	0.34	-0.36	0.25	-0.24	-0.57
空置面积	-0.86	0.47	1.00	-0.84	-0.84	-0.12	-0.81	-0.27	0.11	0.76	0.04	-0.82
可支配收入	0.82	-0.32	-0.84	1.00	1.00	0.16	0.77	0.41	-0.18	-0.59	-0.01	0.64
居民消费水平	0.23	0.20	-0.50	0.58	0.58	-0.60	0.13	0.91	-0.79	-0.36	-0.67	0.19
开发土地面积	0.56	-0.36	-0.12	0.16	1.00	1.00	0.64	-0.8	0.90	-0.31	0.96	0.53
施工面积	0.99	-0.38	-0.81	0.77	-0.60	0.64	1.00	-0.15	0.38	-0.78	0.49	0.87
销售价格	-0.06	0.34	-0.27	0.41	0.13	1.00	0.64	1.00	-0.15	0.38	-0.78	0.49
购置土地面积	0.30	-0.36	0.11	-0.18	0.91	0.90	0.82	0.93	0.52	-0.36	-0.36	0.68
国内贷款比例	-0.81	-0.38	0.76	-0.59	-0.79	-0.31	0.45	0.35	0.34	-0.28	0.78	0.71
竣工面积	0.69	0.34	0.04	-0.01	-0.36	0.96	-0.72	0.68	0.71	0.29	0.41	0.64
GDP增长	0.90	-0.36	-0.82	0.64	0.53	0.53	0.64	0.76	0.56	0.45	0.52	0.58

四、结语

房地产周期的波动变化受各种因素及投机者投机活动的影响较大。本文利用统计学的有关于原理和方法，总结对房地产周期波动具有重要影响的关键因素指标，对房地产周期波动的观察与判断而言具有一定积极意义，同时可为广大从业者提供一点参考。

【作者简介】赵升平（1978—），男，甘肃定西人，硕士研究生，中级会计师，保利置业集团（上海）投资有限公司，研究方向为建筑与房地产经济。