

邓郁松：观察房地产市场形势需把握的几个关键点

国务院发展研究中心 邓郁松

2014-05-26 / 中经评论

[摘要] 近年来，各界对房地产市场形势的判断一直存在较大分歧。分歧的背后实际上反映出不同分析者在观察角度、观察周期、分析方法和对市场波动原因的认识等方面存在一定差异。因此，准确把握房地产市场的发展阶段和波动背后的原因，并据此建立相应的监测指标体系，将有助于提高对房地产市场形势分析判断的准确性。房地产市场的变化是多种因素综合作用的结果，对房地产市场形势和未来趋势的判断需要统筹考虑各种因素的影响。因此，需要从影响房地产市场波动的主要因素出发，建立房地产市场的监测指标体系，并据此判断房地产市场的运行状况和未来趋势。

（中经评论·北京）近年来，各界对房地产市场形势的判断一直存在较大分歧。分歧的背后实际上反映出不同分析者在观察角度、观察周期、分析方法和对市场波动原因的认识等方面存在一定差异。因此，准确把握房地产市场的发展阶段和波动背后的原因，并据此建立相应的监测指标体系，将有助于提高对房地产市场形势分析判断的准确性。

准确把握房地产市场的发展阶段

从典型经济体房地产市场发展历程看，基本都经历过快速发展阶段，也都有过市场运行比较平稳的时期，一些经济体还经历过房地产泡沫和泡沫的破灭。在不同的发展阶段，房价涨幅、房地产投资增速、新建住房规模等常用指标会呈现不同的特征。总体来说，在快速发展阶段，房价、投资和新建住房等主要指标增速都较快，但到了平稳发展阶段后，房价和投资涨幅一般会回落，新建住房量将下降。因此，分析、判断和预测房地产市场形势，不能简单根据房价、投资、房地产新开工量的增速快慢来判断市场运行是否正常，而应首先把握房地产市场所处的发展阶段，将对各项指标的分析同房地产市场所处的发展阶段结合起来。比如，在快速发展阶段，房价通常涨幅较高，但只要房价涨幅不高于收入涨幅，并不会出现房价泡沫风险。但到了平稳发展阶段，如果房价继续保持较高涨幅，且房价涨幅明显超过收入涨幅，则会催生房价泡沫风险。可见，在观察房地产市场形势时，只有准确把握不同发展阶段的特征，并在对发展阶段做出准确判断的基础上，才可能对房地产市场的主要运行指标是否正常做出判断，也才可能在房地产市场出现波动时，对房地产市场调整的性质、趋势、持续时间和影响程度等做出更为准确的判断。

准确把握市场波动的原因

房地产市场的波动受多种因素影响，比如，人口的增加、居民收入的提高都会带动市场需求的增加，购房首付和贷款利率的下调会提高居民的购买能力，供给的增加或减少则可能造成市场的过剩或供不应求。从典型经济体房地产市场发展历程看，房地产市场的波动可能是单因素造成的，也可能是多个因素同时在发挥作用。而影响的原因不同，对市场的影响程度、范围和持续时间也会存在较大差异。比如，人口总量和结构变化对房地产市场的影响持续时间长，并通常决定了房地产市场发展的长期趋势；而居民收入增长情况基本决定了房地产市场发展的中期趋势；住房金融政策、土地政策等政策因素的调整则通常是房地产市场短期波动的主要因素。而一旦影响房地产市场的长期因素、中期因素和短期因素出现叠加的情况，则市场通常会出现持续时间较长的新趋势。因此，对房地产市场形势的分析和判断，还必须认清造成市场波动的主要原因，分清是由短期的政策调整造成的市场波动，还是受中长期的人口总量和结构变化等因素影响的结果，在此基础上再对市场未来发展趋势做出判断。

建立监测指标体系

房地产市场的变化是多种因素综合作用的结果，对房地产市场形势和未来趋势的判断需要统筹考虑各种因素的影响。因此，需要从影响房地产市场波动的主要因素出发，建立房地产市场的监测指标体系，并据此判断房地产市场的运行状况和未来趋势。

一是要建立判断房地产市场发展阶段的监测指标。由于房地产市场的发展阶段不同，运行特征不同，因此需要建立能够判断房地产市场发展阶段的监测指标。从典型经济体房地产市场发展历程看，户均套数比是判断房地产市场发展阶段最好的指标。需要指出的是，监测户均套数比需要考虑人口总量和结构变化趋势。如果处在人口快速增长期，人口的快速增长将会改变户均套数比情况。家庭小型化趋势加快，也会对户均套数比产生影响。

二是对房地产需求状况进行监测。市场需求状况主要取决于购房人的数量和支付能力。监测购房人口数量关键是要把握人口总量和结构变动趋势，特别是20岁—34岁以及35岁—64岁两个年龄段人口的变动趋势。购房人的购房能力主要取决于其收入状况和住房金融政策。由于居民收入增长情况与经济增长状况高度相关，因此需要将经济增长情况和居民收入增长状况纳入监测指标。由于住房金融政策、特别是首付和贷款利率政策的调整会直接购房人的支付能力，需要对首付和贷款利率变化情况进行监测。

三是对房地产市场供给情况进行监测。房地产市场未来供给趋势主要取决于房地产开发企业的土地情况和资金状况，宜重点监测这两类指标的变化。土地是房地产开发的基础条件，对房地产开发企业拥有的存量土地和新增土地状况进行监测，可以推断未来房地产市场供给的潜力。房地产开发企业资金充裕，未来增加房地产开发投资

的可能性就大，资金链紧张，就会压缩后续投资。因此要对房地产开发企业的资金状况进行监测。

四是对市场运行情况进行监测。对市场运行情况进行监测重点是防范可能出现的各类风险，主要包括对市场房价进行监测预警、对供求状况进行监测预警、对流动性风险情况进行监测预警。可选择房价及其涨幅、租金价格及其涨幅作为监测指标，并采用房价收入比、房价租金比和住房可支付性指数三类指标作为判断房价合理水平的预警指标。

五是监测房地产市场相关政策变化情况。房地产市场受相关政策影响较大，比如，住房金融政策收紧，购房需求和房地产开发企业的资金需求都会受到较大影响。因此，需要对金融政策、土地政策和税收政策等的变化情况进行监测。

需要指出的是，在利用监测指标对市场形势进行分析判断时，首先需要检验监测指标的有效性，所利用的监测指标只有很好地解释过去市场的波动，并在过去的预测中取得较好效果，才可能成为对房地产市场形势进行分析判断的重要依据。同时，对房价收入比、住房可支付性指数等国际常用的指标，也要准确把握其内涵，而不宜简单地“移植”使用。