

我国未来住房价格走势分析

王立杰

(北京物资学院 研究生部, 北京 100000)

[摘要]进入2014年以来, 房价下跌的舆论越来越趋于一致, 不同点在于房价跌的时间、区域以及程度。通过理性分析, 房价与GDP的关系、房价与货币供应量M2的关系以及非理性分析, 反馈结构化因素、城市信仰、心理等因素分析, 得出结论: 我国房价的上涨或下跌都受到阻力, 因此未来房价将不会出现大跌或大涨。

[关键词]房价; 理性分析; 非理性分析

doi: 10. 3969/j. issn. 1673-9477. 2014. 04. 010

[中图分类号] F293.3 **[文献标识码]** A **[文章编号]** 1673-9477(2014)04-032-04

进入2014年以来, 房价下跌的舆论越来越趋于一致, 不同点在于房价跌的时间、区域以及程度。随着国家第二季度经济指标的出台以及部分地域出现降价销房以及销售量的下降, 更加增加了人们看低房价的预期。本文通过理性分析和非理性分析, 得出结论, 如果房价能在中国智囊库的控制内, 则不会出现大跌或大涨。

(一) 房价和GDP的关系

按照国际经验, 房地产业作为国家经济先导和基础产业, 其健康稳定发展会给国家经济的稳定发展提供重要支持。对于中国经济来说是否是这样呢? 利用统计软件分析出(见图1-1)我国GDP的增长率和房地产投资增长率的相关系数0.89。房地产住宅投资从2003年的5%上升到2013年的10%以上, 我国住宅投资对于GDP的影响越来越大。

一、理性分析

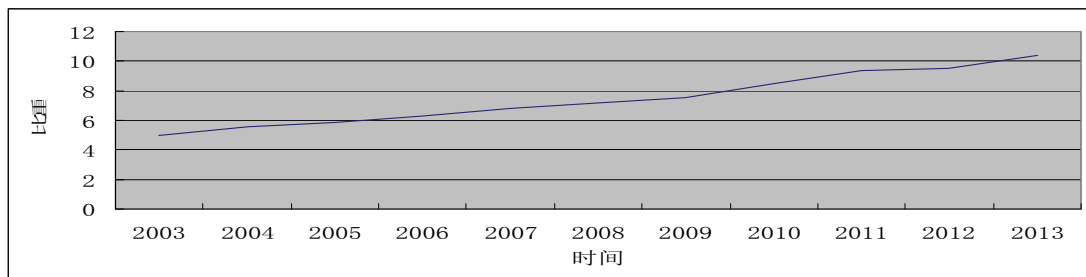


图1-1 房地产住宅投资占GDP的比重 (根据2013中国统计局数据绘制)

由于房价持续增长会造成房地产业的过度繁荣, 房地产的过度繁荣会形成房地产泡沫, 泡沫一旦破灭就会使国家经济的发展陷入低增长或不增长阶段。那么中国的房地产是否已经形成泡沫了

呢? 由房地产投资占全社会固定投资的比重与商品房施工面积与商品房竣工面积之比可分析出我国是否存在泡沫。

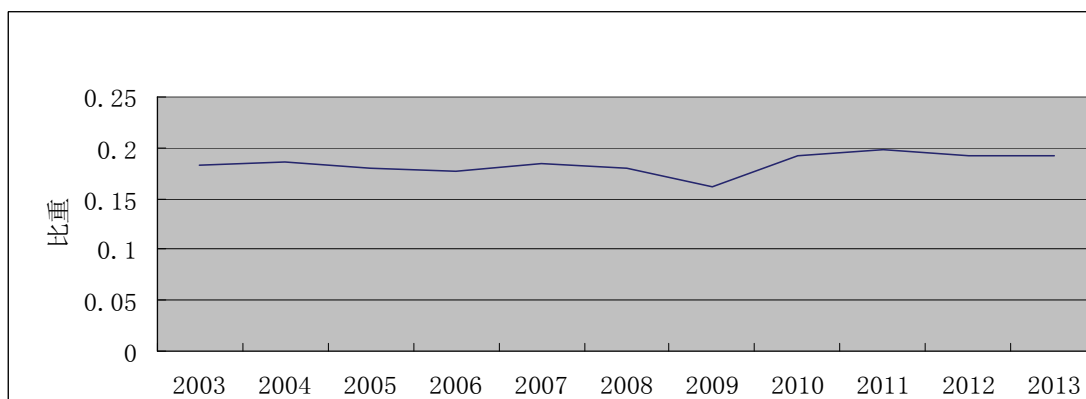


图1-2 房地产投资占全社会固定投资的比重 (根据2013中国统计局数据绘制)

[投稿日期] 2014-10-07

[作者简介] 王立杰 (1991-), 男, 山东聊城人, 硕士生, 研究方向: 金融工程与风险管理。

房地产投资占全社会固定投资的比重国际指标警戒值为 0.1，一般认为，指标警戒值低于 0.3 是可控的。从图 1-2 看出，我国该指标从 2003 至 2013

年一直位于 0.2 以下但在 0.1 以上，而且总体上呈现一条直线，几乎没有什么变化。

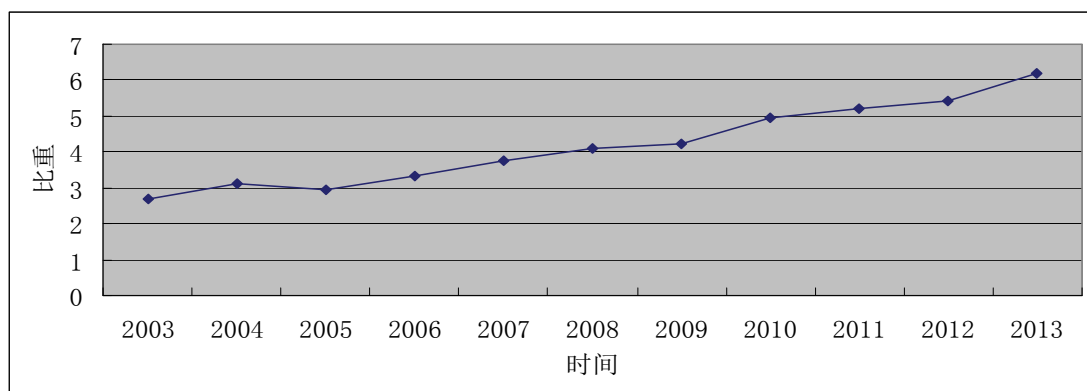


图 1-3 商品房施工面积与商品房竣工面积之比 （根据 2013 中国统计局数据绘制）

商品房施工面积与商品房竣工面积之比一般认为该指标大于 3.2 就该引起警戒。从图 1-3 中可以看出，该指标从 2006 年便达到了 3.3 越过警戒值之后，便不断上升，到 2012 年则达到了 5.4，远超过警戒值。

可以看到，从这两个指标尤其第二个指标来看，中国房地产行业最晚从 2006 年开始便存在泡沫，而且越来越严重。中国政府从 2006 年以来一直在出台控制房地产政策，尤其是在 2007、2008 年上半年出台了史上最严的控房政策，这无疑证实了中国房地产行业确实存在泡沫。由于次贷危机的爆发，房地产控制政策也开始放松，从而房价也开始了新一轮的增长。从图 1-2 和 1-3 可以看出这两个指标在 2009 年到 2010 年增长最快。中国政府的控制房地产政策也是从 2010 年开始更加严厉的。这进一步证实了这两个测度房地产泡沫指标尤其第二个指标具有

指导意义。

房价未来是否会涨，则要看房地产泡沫的指标是否降到了合理的范围之内，如果在合理范围之内，则中国政府不会干预房价的上涨；如果指标超出了合理范围之内，政府会像以往一样干预房地产市场，使其回归到合理范围之内，前提是不会使 GDP 的增长率受到较大影响，如果影响到 GDP 的 7.5% 增长目标，则中国政府则会适度有范围的放松房地产政策。

（二）房价与货币供应量的关系

我们再从房价与货币供应量的关系分析房价的变化，本文从 M2 的增长率和商品房价格变化来研究它们之间的关系。其经济理论基础：M2 货币供应的增加在货币需求不变，或 M2 的供应增加速度超过货币需求增加的速度，则会引起物价的上升。下面是中国商品房价格增长率和 M2 增长率如图 1-4。

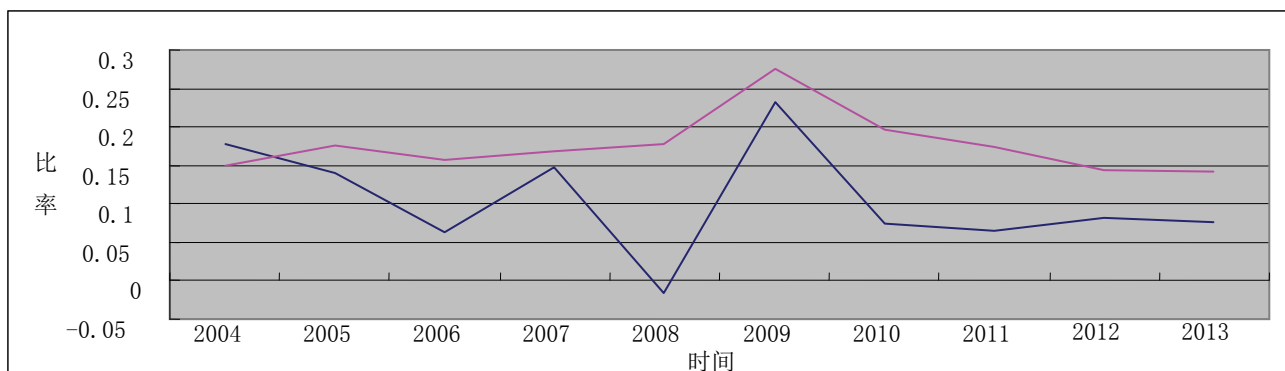


图 1-4 商品房价格增长率和 M2 的增长率 （根据 2013 中国统计局数据绘制）

从上图 1-4 可以看出商品房的平均价格增长和 M2 的增长之间具有相关性，利用统计软件可以计算出其相关系数为 0.47。所以说货币供给 M2 正向的一

个单位的冲击可以使房屋的销售价格在短期内上升 0.47。这一现象可以从上图 2008 年后半期到 2009 年上半期末的货币 M2 的增长率从 17% 增长到 27% 以

及商品房价格增长率从负值到 27% 增长率的转变看出, M2 短期内的增涨对房价影响作用很大。因为 2008 年后半期中国实施了“4 万亿”政策, 房价也是在那个时期之后价格飙升。

从以上关系可以得出, 货币 M2 的供给与房价之间有一定的相关性, 相关系数为 0.47, 也就是增加一个单位的 M2 会带来房价上升 0.47。所以要使房价处于合理的范围内, 可以从控制货币 M2 的供应量出发考虑。2010 年之后, 中国的房地产政策从以前重视财政政策逐步转向财政政策和货币政策并重相结合的方式, 便肯定了这一点。

2014 年中国第二季度 GDP 的增长率为 7.4%, 离 7.5% 目标相差 0.1%, 中国没有实施大规模的刺激政策, 即没有实施宽松的货币政策, 所以如果其他变量不变, 房价(中国平均水平)在经济指标下滑以及政策依然没有放松的情况有下降的可能。

二、非理性分析

席勒的《非理性繁荣》指出, 造成过度繁荣即泡沫的因素来自于非理性因素的推动, 即社会结构、文化或是人们心里因素, 这些因素在社会中形成一个反馈系统, 从而推动了股市的非理性繁荣。非理性分析的提出使人们对股市的认识更加全面, 从而也更有利于今后风险的控制和降低。本文又从其非理性因素角度进行分析, 从而达到房价未来走势预测和风险的控制目的。

(一) 反馈结构因素

中国经济从 2003 年到 2013 年期间呈现持续繁荣阶段, 每年 GDP 的增长率平均维持在 10% 以上, 除了 2008 年(次贷危机), 在 2006 年达到了 20% 以上, GDP 在世界排名不断提升, 世界舆论一致看好中国经济的发展。经济的持续繁荣促进人民收入提高的同时也增加了人们对未来收入的信心, 从而促进了人们对贷款购房的需求。购房需求的增加, 在住房供给弹性缺乏的情况下, 加上投机商对房子的“炒作”, 无疑推动了房价的上升。房价的上升又推动了房地产行业的繁荣, 房地产行业的繁荣又进一步带动经济的繁荣, 而经济的繁荣又进一步增加人们的收入和贷款购房的信心, 从而形成了一个简单的正反馈环, 促使房价不断上升。只是这种增长一旦远离经济实体的增长则会产生房地产泡沫。只要反馈环一旦形成, 就会反复下去, 直到自身的破灭或是外界力量推动改变。

2014 年中国首次下调了经济的增长目标, 第一季度 GDP 为 7.4%, 经济因素负面影响会降低人们对

未来收入的信心, 从而抑制了人们贷款购房的需求, 对房价产生负面影响, 进一步影响国家经济发展的预期, 则这个反馈可能会转变成负反馈环, 最终的结果是使经济陷入衰落。2014 年以来, 社会舆论一致看低房地产行业的预期, 而房价并没有像大家预期的那样出现大幅度下滑, 说明负的反馈环还没有形成。所以从这个因素来看未来房价大幅度的下滑概率较小。

(二) 城市信仰

1990 年以来的社会出现了明显的城市信仰——表现为对城市和城市化的坚定追求, 核心又在于大城市崇拜。曾用随机人群做过调查, 问他们毕业后是否有呆在像北京、上海等这样的大城市的意愿? 结果 98% 人都有想留在北京或上海等大城市的意愿。

中国为什么会形成“城市信仰”。首先, 城乡分治的二元结构, 及其造成的巨大差距。20 世纪 50 年代, 形成的制度和政策偏向城市, 使城市尤其大城市在资源分配、就业和发展机会、社会保障、基础设施等方面远优于农村; 虽然这种差距被保证在未来的发展中会被消除, 但是这样的发展却造成了中国人城乡观念的扭曲: 由于不平等的制度导致城市天然优于农村的逻辑和现实。其次, 发展主义意识形态的影响。由于“落后就要挨打”的历史情结, 通过经济增长来维护制度合理和社会稳定的需求也就更高, 对发展的追求也给为迫切和执着, 而城市的发展尤其城市化率等便是发展的明显代表, 所以推动了城市信仰的形成。最后, 便是对利益的追求。这主要源自于对人民群众利益和政府官员的利益、公共利益和私利的结合。正是这三种力量的推动, 从而形成了“城市信仰”。

由于我国“城市信仰”这种社会文化的存在, 以及在很短的时间内不会消失, 所以其在未来对房价上涨的推动作用依然存在。所以从这个因素分析, 房价在未来几年出现暴跌的概率较小。

(三) 羊群效应

“羊群效应”, 是指人们经常受到多数人影响, 从而跟从大众的思想或行为, 也被称为“从众效应”。人们会追随大众所同意的, 将自己的意见默认否定, 且不会主观上思考事件的意义。这种现象在中国更是明显。因为在中国文化中就有这样的文化基因, 例如封建王朝的时候, 称地方的官员为“牧”, 即管理羊群者的意思。这种上千年的文化熏陶再加上心理的相互作用从而使中国人的从众行为较为普遍, 例如以前出现的“蒜你狠”、“姜你军”、和现在的“大妈买黄金”等。而这种现象在房市中最

明显的是 2008 年股价暴跌后，人们资金集中投入到了房市中，这无疑推动 2008 年以后房价的上涨。值得肯定的是人们投资意识增强而且这样做能够使人们分享其中的利润，但是这种行为会推动某一领域的价格呈现非理性增长从而出现泡沫，当其破灭时则会带来巨大的损失，例如黄金价格的只跌不涨造成了“大妈”216 亿的损失。

“羊群效应”的心理会驱使人们不经过自己的理性分析将资金投资到大家认为最有利润的领域。2014 年以来中国经济增长没有达到预期，股市也是低迷徘徊，钢铁、铜、天然橡胶等大宗商品领域也出现了危机等，在这种状况下，没有合适的领域和渠道使房市这么大量的资金转移出去，所以即使房价出现了稍微波动，在大量资金的依托下出现暴跌的概率较小。

三、结语

可以看出房价的上涨会遇到政策和经济的阻

力，在“城市信仰”等影响下，对住房需求仍然很大，以及负的反馈环没有形成和“羊群效应”心理，会使房价的下跌受到阻力。即房价上涨会遇到阻力，下跌也会遇到阻力，所以房价会在一个区间内徘徊波动。房价上升的背后因素是错综复杂的，而且它们会形成一个系统，每一个因素的变化都会导致不同的结果，对事物认识的越全面，就越能把握其长期发展的趋势，也会对未来遇到的风险有所了解。

参考文献：

- [1]姜春海. 中国房地产市场投机泡沫实证分析[J]. 管理世界 2005(12):15-17.
- [2]田磊. 房地产价格波动、货币政策与中国经济波动[J]. 博士论文, 2013(17):29-31.
- [3]席勒. 非理性繁荣[M]. 北京: 人民大学出版社, 2008.
- [4]张玉林. “现代化”之后的东亚农业和农村社会[J]. 南京农业大学学报(社科版), 2011(3):43-46.

[责任编辑 陶爱新]

Analysis of future housing prices trend

WANG Li-jie

(Graduate School, Beijing Wuzi University, Beijing 100000, China)

Abstract: Since 2014, public opinions about housing prices's falling increasingly has tended to be the same, the differences lie in the prices falling time, areas and degrees. In this study, It is concluded that China's housing prices will not rise or fall sharply because of some resistance through the rational analysis of the relationship between prices and GDP, prices and the M2 measure of money supply as well as Irrational analysis of feedback of structured factors, city beliefs, and psychological factors.

Key words: house price; rational analysis; irrational analysis

(上接第 20 页)

The characteristic about talents gathering and policies in China's prefecture-level cities

—— Taking Handan for example

FENG Li-gang¹, LI Zhen-ting², HAN Hui-di³

(1.School of Kexin, Hebei University of Engineering, Handan 056038, China; 2.Handan No.1 Finance and Economics School, Handan 056000, China; 3.School of News and Communication, Hebei University, Baoding 071002, China)

Abstract: The talents gathering environment refers to a combination of various macro-environmental factors which can enable the area to have the access to attract many talented people who are willing to work there and serve the people there. In China, we can find more than 280 such kind of cities and they have a lot in common with each other in the talents gathering environment. For these characteristics, a variety of effective measures should be taken to optimize the environment for talents in policies, economy, culture, civilization and daily life.

Key words: prefecture-level cities, talented people, environment, optimization.