



您的位置：首页 - 文章选登

我国房地产周期特征及趋势(刘立峰；12月20日)

文章作者：刘立峰

当前我国房地产市场发展仍然处于上升阶段，销售面积、竣工面积、新开工面积三项指标关系相对合理，房价增长与经济的关系相对协调，但也存在着容易导致风险的不确定因素。因此，必须在看到这一产业长期增长的巨大潜力的同时，注意到由于不确定因素而导致的短期波动。

房地产的周期波动特征

近十几年以来，我国房地产经历了两次周期波动过程，目前，正处于第二次周期的上升阶段。以商品房的销售面积增长率为变量考察我国房地产周期，可以清楚地看到，我国房地产的第一次周期发生在1989-1996年，第二次周期发生在1996-2003年，到2003年，第二次周期波动仍未结束。从特征上看，第一轮房地产周期波动较大，投资与销售具有明显的大起大落特征；而第二轮房地产周期的波动幅度远小于第一次，市场发展的稳定性增强。1997-2003年的6年间，只有1997年和2002年的房地产销售面积增长率低于15%，其它4年中的房地产销售面积增长率均高于20%。这一时期房地产周期有加长的趋势。

从我国两次房地产周期波动过程中市场运行效果分析，在1992-1993年房地产发展高峰期间，虽然商品房销售面积增幅最高达到了56%，但是，1993年，施工面积和竣工面积增长率却分别大于销售面积增长率36个和20个百分点，这已经显示了房地产过热迹象。与之相比，1998年后开始的这一轮快速增长期则完全不同。1998-2003年的6年间，有4年商品房销售面积增长率大于同期竣工面积增长率，前者年均增幅高于后者7.4个百分点。与此相应，商品房空置面积虽继续增大，但其增长速度却呈现明显下降趋势，与销售面积增长率的差距也越拉越大。总体来讲，从1998-2004年，我国房地产业发展状况一直比较好，房地产销售面积、竣工面积、新开工面积3项指标不断增长，三者之间的相对关系比较合理，房价增长与经济的关系也较为协调。

影响房地产周期波动的因素

影响房地产周期波动的因素很多，其中，经济因素、制度因素和政策因素是基本因素。

1. 经济发展对房地产周期的影响

国民收入增长和波动是房地产增长和波动的主要动力。1960-2002年的40多年间，美国房地产增加值增长率与GDP增长率的相关系数高达0.82，两者高度相关。我国房地产周期与经济周期波动的相关性并不强，相比来讲，我国房屋销售价格增长率与GDP增长率的变动趋势更为一致，也就是说，收入增长明显会推动房价上涨。当然，近十几年以来，世界范围内房地产不随经济走也是比较普遍的。上世纪90年代末期的经济繁荣，在世界范围内刺激了房地产价格上升。但近几年世界经济不景气，房地产业同样异常活跃。不过无论如何，经济因素仍是影响房地产周期波动的重要因素，只是由于其它因素的作用，使得其影响力在某些时期变得不那么显著。

2. 制度与政策调整对房地产周期的影响

我国房地产周期波动与相关制度创新密切相关。1998年以后，我国住房体制改革取得了全面的突破，由于货币化分房、住房消费贷款与公房上市从1998年开始全面实施，释放出了福利分房时期由于投入不足及住房品质不合理而积累起来的强劲需求。2002年7月开始实行的“土地招拍挂”打破了房价平稳增长的格局，成为推动房价上升的主要因素。今年以来，我国连续出台了与房地产市场相关的多项重大政策，对房地产发展产生了积极影响。 I

房地产周期未来趋势

本轮房地产周期中出现的房地产市场持续高位增长，与我国城镇住房制度改革后长期压抑的住房消费的释放有关。同时，对于不同城市和地区而言，房地产的发展也具有很强的合理性。北京、上海由于受“奥运”和“世博”概念影响，旧城改造、城市拆迁量加大，客观上加大了房地产投资的比重。对于二线、二线甚至四线城市来讲，城市化水平的提高，以及人口增加和产业发展，也将为房地产创造巨大的需求。只要需求因素没有大的变化；房地产业的继续发展仍然是不可逆转的。总体来说，我国的房地产周期有加长趋势，市场稳定性有所增强，未来几年房地产投资、销售和价格保持稳定上升是可能的。

当然，也必须清楚地看到，虽然目前房地产市场的发展仍然处于上升趋势，但是，房地产市场发展也存在着不确定因素。这种不确定性使得我国房地产在保持长期发展的前提下，难以避免不会出短期震荡，甚至在一些泡沫程度较大的城市出现滞胀或衰退。如，近年房地产市场的活跃很大程度上建立在大规模旧城改造和拆迁上。如果以全国城镇拆迁引起的需求占全部房地产市场销售面积的20%计(低限)，假若这一需求减少一半，那么，2003年，房地产销售面积增速就不是29%，而只有16%。

另外，从国际经验来看，房地产泡沫的形成、膨胀与破灭是与金融(银行信贷和股票市场)波动紧密相联的。目前，我国房地产业对银行信贷的依赖程度非常高。一是80%左右的土地购置和房地产开发资金，都直接或间接地来自银行信贷。2003年，我国房地产开发贷款余额达到6657.3亿元，是1998年的3.2倍，房地产开发贷款占GDP的比例由1998年的2.6%迅速上升到2003年的5.7%。二是个人住房消费信贷快速增长。1998年以来，个人住房贷款余额从426亿元快速增长至2003年的1.18万亿元，增长了27.7倍，个人住房贷款余额占GDP的比例由1998年的0.5%，迅速上升到2003年的10%。相对世界上很多国家来说，我国房地产贷款规模扩张速度过快，这很值得警惕。

文章出处：《经济日报》

转载务经授权并请刊出本网站名

IFB
中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB
IFB外商投资中心

IFB
IFB基金研究与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所