

2018-2030 中国房地产市场规模预测分析

王宇峰

山东大学商学院, 中国·山东 威海 264200

【摘要】房地产市场作为中国经济的重要组成部分之一,其市场规模与众多产业息息相关。上游产业:如钢铁、建材、化工;下游产业:如建材、家具、营销等。可以说房地产行业的发展既影响着国民经济的根本走势,也是众多投资者投资的重要方向之一。本文通过对房地产市场规模不同的影响因素进行分析,判断市场总规模的大致变化方向,并将房地产市场根据需求类型和城市类型两个维度进行分类,共划为四个子市场,对每个子市场的变化进行分析判断,并给出投资建议。

【关键词】房地产市场规模;投资分析;发展预测;子市场

1 研究模型与模型假设

市场规模=新增住宅需求=新增城镇住宅存量面积+未来十年城镇住房拆迁面积;

城镇住宅存量面积=总人口*城市化率*城镇居民人均住房面积;

未来十年城镇住房拆迁面积=80%*1990年总人口*1990年城市化率*1990年城镇居民人均住房面积(此处假设住宅设计使用寿命为40年)。

2 数据分析

表 1

	1990	2018	2030
总人口(亿人)	11.33	13.38	14.42
城市化率	26.65%	59%	70%
城镇人口(万人)	30195	78942	100940
城镇人口平均住房面积(平米)	13.2	39	45

(资料来源:中国国家统计局网站)

计算得:

市场规模:178.24212(亿平)

年底市场规模:13.710932(亿平)

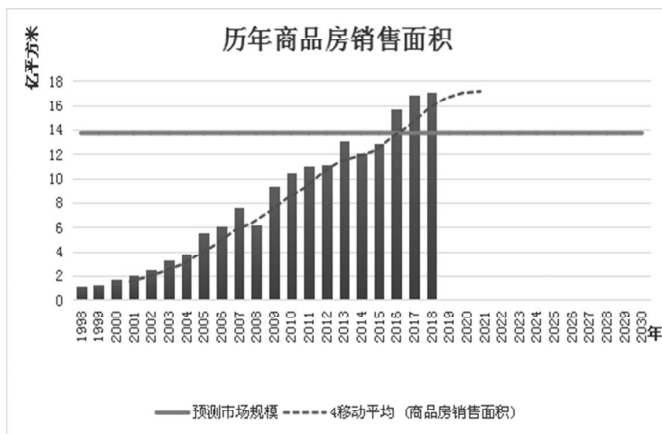


图 1

(资料来源:中国房地产业协会官网)

可以看出未来的中国房地产市场仍会继续上升,但速度逐渐放缓,达到顶峰后出现下降。因此投资人应对房地产行业及其上下游行业保持谨慎,建议适度减持。

3 房地产需求结构分析

3.1 子市场划分

我们将住宅地产需求分成刚性需求和改善型需求,地域上分为一二线城市和三四线城市。

刚性需求是指由于城市的新增人口对基本生活空间的需要,

驱动力可以分为城市化水平的提升、城市间人口的迁移。

改善型需求是指随着居民生活水平的提高,对住房条件要求的提高,驱动力为经济增长带来的居民财富水平的提升。

中国与日本同属东亚地区,发展历史相似,但日本自二战结束即开始高速发展,而中国是改革开放才开始发展市场经济。因此中国经济发展历史可能会与日本高度相似。目前在中国出现的股市上涨、房价上涨、货币升值都与日本80年代初相似。本文将通过参考日本战后经济发展阶段、80-90年代的GDP增速走势、城市化水平的变化来推测未来中国GDP可否维持中高速增长,进而判断刚性需求与改善型需求的变化。

3.2 刚性需求

3.2.1 城市化水平

如上文所述,要预测中国经济的发展以及城市化率的变化,日本上世纪九十年代的情况是很好的参考指标。

由下表可以看出,上世纪九十年代的日本城市人口虽然明显放缓,但仍然稳步提升,故此判断中国未来十年的城市人口很可能也会出现相似幅度的增加。所以,城市人口的增加导致的住房刚性需求仍将长期存在。

以下为日本战后城市化水平的变化



图 2

(资料来源:日本总务省统计局统计调查部国势统计课“国势调查报告”)

3.2.2 城市间人口迁移

本文将中国城市分为一二线城市和三四线城市。

城市间的不同是人口在城市间迁移的动力。本文讨论一二线城市与三四线城市医疗资源、教育资源、人才政策的区别,并以此来判断未来城市间人口迁移的趋势。

3.2.2.1 医疗资源

本文通过对比不同城市三甲医院数量来比较城市间医疗资源的差异。

北京拥有的三甲医院数量也是全国第一,为78家,随后是上海66家、广州63家。天津、西安、沈阳、哈尔滨、南

京、武汉、郑州、太原、成都、济南、重庆、长春、石家庄、福州、长沙、昆明、青岛、杭州、乌鲁木齐的三甲医院数量也都在 20 家以上。

可以看出, 虽然新兴一线城市杭州、武汉、重庆等近年发展很迅速, 但医疗资源方面较之于传统一线城市北上广还相去甚远, 值得一提的是深圳, 作为公认的国际大都会, 三甲医院数量却只有 16 家, 位列全国 26 名, 医疗资源的相对缺乏可能会一定程度降低人口流入速度。同时, 青岛虽然不是省会城市, 但拥有 21 家三甲医院, 加之近年来的高速发展, 有可能会吸引众多人口流入。

总的来说, 虽然有个例出现, 但一二线城市医疗资源明显优于三四线城市是毋庸置疑的明显现象。因此, 可以预测从医疗资源方面来看, 未来相当长一段时间一二线城市对人口的吸引力仍将高于三四线城市, 进而导致一二线城市的商品房刚性需求继续增长。

3.2.2.2 教育资源

本文通过分析高校(大学、专科学校)在城市中的分布来对一二线城市、三四线城市的教育资源进行比较。

表 2

市级区域	高校数	市均高校数	占全国高校总数比
直辖市(4)	283	70	11%
省会城市(27)	1141	42	44.3%
非省会城市(312)	998	3	38.8%
县级市(108)	152	1	5.9%

直辖市、省会城市可以对应一、二线城市; 非省会地级市、县级市对应三、四线城市。

可以看出虽然三四线城市高校数量占全国 44.7%, 但由于其城市数量众多(420), 市均高校数量远低于一二线城市。

由于高校招生时可能会对本地学生在招生名额分配上有所照顾, 家长可能更愿意在教育资源相对好的城市生活以让子女有机会收到更良好的教育。除此之外, 高校毕业生由于对院校所在城市已有了好几年的熟悉, 可能更加倾向在对应城市就业而不是另择城市。

综上所述, 由于一二线城市良好的教育资源, 人们会优先选择一二线城市而非三四线城市居住生活, 这导致一二线城市的商品房刚性需求仍将十分强劲。

3.2.2.3 人才引进政策

本文以深圳(一线城市)和沈阳(二线城市)为例, 反应一二线城市人才引进政策。

(1) 深圳

生活补贴: 学士学位一万五千元, 硕士学位两万五千元, 博士三万元, 均为一次性发放。

租房补助: 提供 30 万套住房攻硕士及以上学历者优先承租。

人才优待: 对于顶尖人才以及团队最高支持 5000 万人民币; 高端人才二十万至一千万的配套资助和一百到三百万元奖励。

(2) 沈阳

落户政策: 年龄 35 岁以下, 中专以上学历的人才可以先落户后就业。

租房补助: 博士学历每年一万五千元、硕士学历一万元、本科学历六千元。

购房补助: 博士六万元、硕士研究生三万元、全日制本科毕业生一万元。

医疗帮助: 有 10 家医院为高层次人才开通绿色通道。

可以推测, 人才引进政策在未来会吸引人才进入相应城市。由于一二线城市的良好的人才引进政策, 未来人才也将大量流入一二线城市, 拉动其商品房刚性需求。

综合以上对医疗资源、教育资源、人才引进政策的分析比较, 可以得出城市间人口流动的方向为三四线流向一二线, 因此一二线城市的刚性需求会优于三四线城市。

3.3 改善型需求

本文通过分析日本 GDP 的发展变化来推测中国未来可能的经济发展。

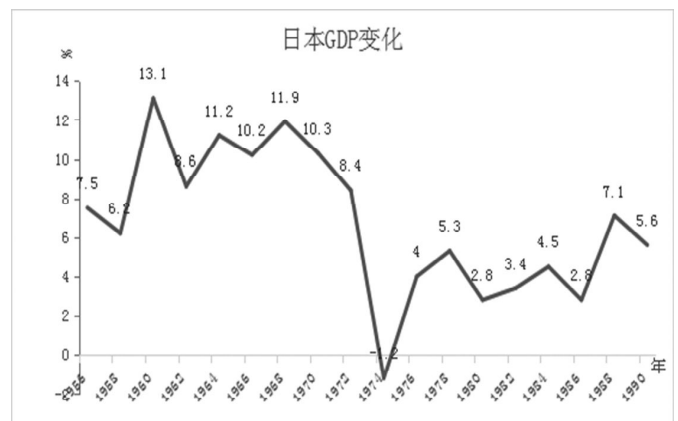


图 3

(资料来源: 日本内阁府“平成 26 年度年次经济财政报告”、2014 年、321 页)

在经历了战后近三十年的高速发展后, 日本经济进入了平稳增长期, 但仍然能够保持至少 2.5% 的中速增长。鉴于中国与日本经济的相似性与先后性, 可以预期在未来十年, 中国 GDP 仍然能够保持中速增长以上, 因此改善型需求在未来仍将长期稳定存在。

4 投资建议

综上所述, 2018-2030 年, 中国房地产市场规模将先增后减。其中, 改善型需求优于刚性需求, 一二线城市优于三四线城市。建议投资者适当减持房地产行业及其上下游行业。但一二线城市的市场规模仍会有较好预期, 可以谨慎增持。

参考文献:

[1] 王莉. 日本城市化进程的特点及对中国的经验借鉴, 安徽农业科学, 2018 年 15 期。

[2] 郑宇. 战后日本城市化过程与主要特征, 世界地理研究, 2008 年 02 期。

[3] 赵彤, 周世峰. “限购令”对房地产市场的影响分析, 北方经济, 2013 年 22 期。

作者简介:

王宇峰(1999.07—), 男, 汉族, 湖北省荆州市, 本科在读, 研究方向: 投资学。