

浅析绵阳市房地产市场住房投资需求

刘涛

(西南科技大学土木工程与建筑学院 四川绵阳 621010)

【摘要】本文依据绵阳市 2000 年至 2017 年的常住人口数量、房地产销售面积、平均家庭规模等基础数据, 测算绵阳市住房市场中的刚性需求及其变化趋势, 接着测算了绵阳市住房市场的投资性需求及其发展趋势。

【关键词】绵阳市; 房地产市场; 投资性需求

1、引言

沈昊婧(2015)从全国体系的角度研究城市住房投资, 将全国划分成东北、华北、西北、华中、中南和西南六大区域。研究表明在住房市场发展的阶段, 城市的经济规模和人口规模对住房投资影响具有基础性作用, 同时并表示住房投资的影响存在明显的区域差异, 应实行差别化管理。沈蕾(2011)研究发现在住房特征一致的情况下, 当住房价格增长时, 人们会购买更多数量的住房服务, 需求曲线向上倾斜。这与一般商品的消费需求特征相反, 也与主流特征相反。分析这种情况正是受住房投资属性影响而产生的, 当人们对住房的投资需求超越其消费需求时, 住房的投资属性在一定程度上掩盖了其消费属性, 是的住房表现出投资品的特征。冯蕾(2015)建立家庭生命周期模型, 在完全市场框架下讨论了家庭住房消费与投资的问题。认为家庭住房消费需求和投资需求具有明显的生命周期效应, 对于年轻家庭住房投资需求占主导, 而随着家庭年龄的增长, 住房消费需求将会超过投资需求占据主导地位。杨一帆(2016)认为住房价格的增长对家庭住房需求呈现促进作用。城市化水平的提高促进住房消费性需求的提高。同时认为, 我国正处于城市化率 30%~70% 的快速发展阶段, 住房需求快速增长是该阶段城镇化发展的主要特征。张红(2014)通过对比北京市住房投资和消费的面积对住房市场的刚性需求和投资需求进行测算。认为政府应抑制住房市场中的投资需求, 防治房价过快上涨形成泡沫, 同时, 应当合理释放刚性需求, 通过建设保障性住房等模式。满足市场中的刚性需求。

2、绵阳房地产市场简介

在经济增长的带动下, 2000 年~2004 年绵阳市房地产市场的需求量和供给量一直都保持着较大幅度的增长, 成交量稳步上升, 供求平衡也使房价较为平稳。住房投资需求趋于稳定。

2004 年~2007 年, 由于国家宏观调控相继出台, 市场行情出现了明显的波动, 具体表现为 2005 年商品房及二手房成交量增长速度明显放缓, 而房价却有较大提高, 住房投资需求的增加速度明显加快。

2008 年由于受到世界经融危机的影响, 中国房地产市场一度出现低迷的状况, 各地区房价持续走低, 同时受到“5.12”汶川大地震影响, 绵阳市常住人口数量迅速下降, 同样使房价、住房刚性需求、住房投资性需求快速下降。同年, 中国政府投入大量资金进入房地产市场, 以避免世界经融危机对中国房地影响。2010 年之后绵阳市房地产市场开始回升, 房价和销售量提高。

2017 年成都市出台相应政策遏制成都市房价的上涨, 使大多数住房投资者将眼光放入成都周边的城市(其中包括绵阳), 使绵阳市住房价格和住房投资需求快速增加, 绵阳市出现了前所未有的房地产市场高潮。其中绵阳市 2017 年房地产总开发投资 176.65 亿元, 和上一年相比增长了 3.6%。2017 年绵阳市的商品房总施工面积为 1882.76 万平方米, 和上一年相比下降了 5.1%; 全市商品房的总销售面积 554.85 万平方米, 和上一年相比增加 40.8%。目前绵阳市房地产市场具有以下特点: ①绵阳市房地产总体分布格局逐渐从城市中心向城市外围发展; ②大盘项目越来越多; ③高品质项目越来越多; ④成交价格稳中有升; ⑤存量房及待建项目体量庞大, 市场竞争激烈。

3、主要发现或观点

住房投资性需求主要指投资者在预测未来一定时间内能够获

利的情况下, 对非必需消费的住宅进行购买的数量。影响住房投资性需求变化的因素有很多, 包括: 常住人口数量、人均 GDP、人口年龄结构、银行利率、城市化进程等。其中常住人口数量的变化与人均 GDP 的变化对住房投资性需求变化的影响尤为突出。常住人口数量的变化与住房投资性需求变化有着较为复杂的关系。其主要表现为, 当常住人口数量增长较为平缓时, 住房投资性需求会因为刚性需求的增长而下降或者保持稳定, 当常住人口数量增长较快时, 住房投资性需求增长较快。人均 GDP 的增加与住房投资性需求的增加呈现出同向的关系, 人均 GDP 的增加使人均可支配收入增加, 人们具有更高的能力去进行住房投资。研究结果显示, 绵阳市人均 GDP 与住房投资需求量之间呈现出很好的同步关系, 但是在常住人口数量和住房投资需求量指点的关系却出现了阶段性变化。认为住房投资需求的飞速增长, 对于拥有 123 万户家庭的绵阳市来说, 无疑是一场挑战(尽管现目前的住房矛盾并不是很突出)。政府应该提前并积极的采取有效措施, 来应对接下来会发生的一系列住房问题。

4、结论

本文利用绵阳市常住人口数量等基础数据, 测算出 2001~2017 年绵阳市住房投资需求量, 并以常住人口数量和人均 GDP 两个主要因素, 建立与住房投资需求关系模型, 最后利用该模型对绵阳市住房投资需求未来五年的变化做出预测。研究表明住房需求随着绵阳常住人口的变化呈现不同趋势, 其主要表现为 2001 年到 2005 年, 随着常住人口的总体下降, 住房投资需求趋于平稳。2005 年到 2009 年, 随着常住人口的增加, 住房投资需求增加且增加加速, 其中由于 2008 年国际金融危机, 国家投资大量资金进入房地产市场, 导致住房投资需求量增加明显。2010 年~2015, 由于外部条件, 导致 2010 年绵阳常住人口下降 35 万人, 使绵阳市住房投资需求持续下降。其主导原因不一样, 造成不同的变化趋势。住房投资需求与绵阳市人均 GDP 有着密切的关系, 并且呈现良好的同步关系, 在 2015 年后人均 GDP 增加加速, 住房投资需求速度同样加速。最后采用二元回归的方式对绵阳市住房投资需求未来五年变化进行预测。结果显示在绵阳市人均 GDP 和常住人口平稳上涨的前提下, 住房投资需求同样平稳上涨。

5、论文的不足之处

在分析和预测绵阳市房地产的市场住房投资需求的变化时, 只考虑了人均 GDP 和常住人口数量两个方面。然而在实际中, 影响住房投资需求变化的因素有很多。例如: 当成都市政府采取住房政策时, 很多住房投资者放弃了成都市本地的住房投资, 从而选取附近的城市进行投资, 多绵阳住房投资的增长产生了不可忽视的影响。

参考文献

- [1]沈昊婧, 王福良, 陈春, 城市住房投资及其影响因素的时间特征分析, 2015, 4(13), 3-7.
- [2]沈蕾, 基于住房需求函数的购房者投资倾向研究, 2010, 12, 78-108.
- [3]冯蕾, 通货膨胀风险下家庭住房-消费与投资研究, 2015, 6, 2-12.
- [4]杨一帆, 新型城镇化背景下江苏省小城市住房投资需求研究, 2016, 05(18), 95-104.