



## 易居专题研究系列

# 全球 80 城房价收入比研究报告

房价收入比的概念和衡量标准

全球 80 城房价收入比概况

各大洲城市房价收入比

全球 80 城房价收入比排名

## 亚洲城市房价收入比为全球最高，中国城市排名靠前，

### 过去 10 年孟买增幅最大

#### 核心观点：

- 全球来看，发展中国家城市的房价收入比高于发达国家和地区。主要有以下几点原因。第一，发展中国家目前大多处于城市化快速发展的阶段，新增的住房需求量大，在供不应求的状态下，房价涨幅相对更大。第二，发展中国家未来的发展潜力更大，居民收入增速会比发达国家高，动态来看目前的房价收入比高于发达国家也是比较合理的。第三，在大部发展中国家，房地产市场起步相对较晚，发展还不够完善，在房价持续上涨后，居民的投资投机性购房需求仍然比较旺盛。
- 亚洲城市房价收入比为全球最高。从各大洲城市的房价收入比情况来看，亚洲城市的平均值最高。这可能与亚洲国家人口众多、人口密度大有关。另外，亚洲平原面积占比小，导致中日韩等国大都市和都市圈的人口密度远大于欧美国家，人均占地面积小导致住宅供应偏紧，亚洲多数大城市的房价收入比远高于欧美城市。
- 房价与居民收入相比，动态来看我国城市近十年的涨幅不算很大。2020 年相比 2010 年房价收入比增幅排名靠前的，基本上以发展中国家的城市为主，中国大陆城市的增幅不算很大。说明虽然这十年来我国大多数城市的房价涨幅很大，但得益于经济的快速发展，居民收入增速也很高，房价与居民收入相比，动态来看这十年来的涨幅并不算很大，低于我们周边的印度越南等国城市，也低于香港。

## 一、房价收入比的概念和衡量标准

### 1、房价收入比的概念

房价收入比是指一个地区一套住房的平均总价与当地居民家庭平均可支配收入的比值。关于房价是否合理，有许多不同角度的衡量标准，其中房价收入比是最重要的衡量指标。该指标主要用于衡量房价是否处于居民收入能够支撑的合理水平，直接反映出

房价水平与广大居民自住需求相匹配的程度。为了更好地观察房价收入比这个指标，除了国内主要城市，有必要研究一下包括发达经济体和新兴经济体在内的国际主要城市房价收入比。

## 2、房价收入比的衡量标准

尽管房价收入比是一个全球通用的指标，但其合理范围却没有严格界定。世界银行 1998 年对 96 个地区的统计资料显示，家庭收入在 999 美元以下（最低收入户）的国家（地区），房价收入比平均数为 13.2；家庭收入在 3000 美元~3999 美元（中等收入户）的国家（地区），房价收入比平均数为 9；家庭收入在 10000 美元以上（高等收入户）的国家（地区），房价收入比平均数为 5.6。各国（地区）房价收入比的数值是高度离散的，这 96 个地区最高的为 30，最低的为 0.8，平均值为 8.4，中位数为 6.4。一般而言，在发达国家，房价收入比超过 6 就可视为泡沫区。

## 二、全球 80 城房价收入比概况

为了比较全面地研究全球主要城市的房价收入比，我们选取了五大洲的 80 个城市，其中 40 个城市来自发达国家和地区，40 个城市来自发展中国家。本文中数据来自 NUMBEO 国际房价统计数据库。

40 个发达国家和地区的城市如下。北美洲：纽约、旧金山、洛杉矶、波士顿、西雅图、华盛顿、迈阿密、费城、芝加哥、休斯顿、温哥华、多伦多。欧洲：伦敦、利物浦、巴黎、里昂、柏林、慕尼黑、都柏林、罗马、米兰、日内瓦、巴塞罗那、马德里、里斯本、阿姆斯特丹、布鲁塞尔、维也纳、哥本哈根、斯德哥尔摩、奥斯陆。亚洲：东京、大阪、首尔、新加坡、香港、台北。大洋洲：悉尼、墨尔本、奥克兰。

40 个发展中国家的城市如下。亚洲：北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、武汉、成都、重庆、天津、孟买、德里、胡志明市、曼谷、吉隆坡、雅加达、马尼拉、金边、德黑兰、迪拜、阿拉木图。欧洲：莫斯科、圣彼得堡、伊斯坦布尔、贝尔格莱德、华沙、基辅、萨格勒布、布达佩斯。北美洲：墨西哥城。南美洲：里约热内卢、圣保罗、布宜诺斯艾利斯、圣地亚哥。非洲：约翰内斯堡、内罗毕、卡萨布兰卡、拉各斯、开罗、阿尔及尔。

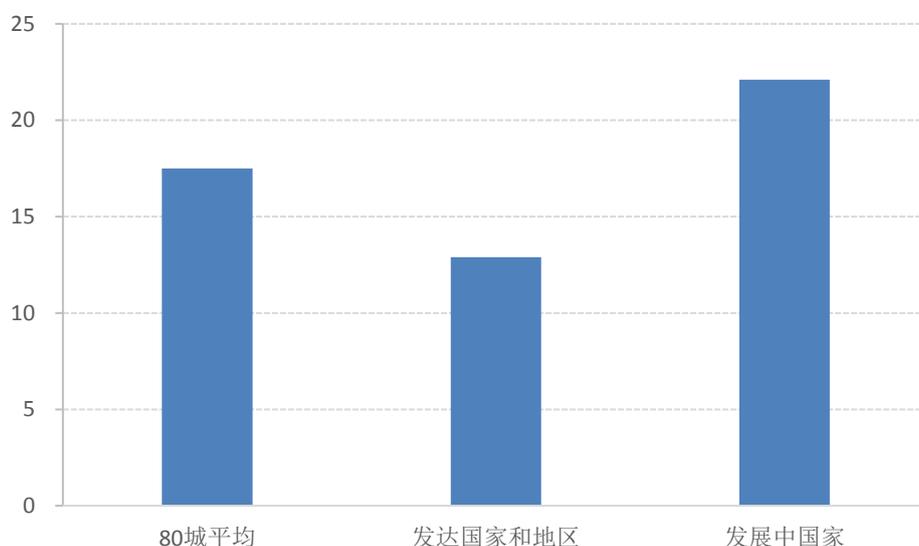
从统计数据来看，全球 80 城的平均房价收入比为 17.5，其中 40 个发达国家和地区城市的平均房价收入比为 12.9，40 个发展中国家城市的平均房价收入比为 22.1。可见，在全球来看，发展中国家城市的房价收入比要高于发达国家和地区。主要有以下几点原因。

第一，发达国家和地区的城市化率都已经很高，部分国家人口不再增长，供求比较均衡甚至供大于求，房价涨幅长期来看相对较小。而发展中国家目前大多处于城市化快速发展的阶段，新增住房需求量大，在供不应求的状态下，房价涨幅相对较大。

第二，发展中国家近年来的 GDP 增速持续高于发达国家，相应的居民收入增速也更高。长期来看，发展中国家的发展潜力比发达国家更大，未来的居民收入增速也会比发达国家高，动态来看目前的房价收入比高于发达国家也是比较合理的。

第三，发达国家的房地产市场大多已非常成熟，已经过了投资投机炒房比较兴盛的阶段。而在大部发展中国家，房地产市场起步相对较晚，发展还不够完善，在房价持续上涨后，居民的投资投机性购房需求仍然比较旺盛。

图 1 2020 年全球 80 城房价收入比



数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

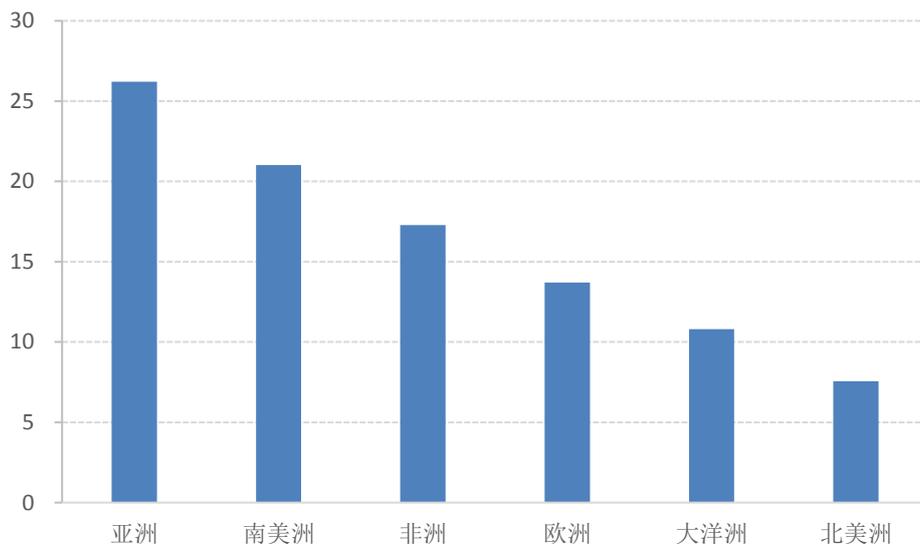
数据说明：NUMBEO 网站数据来自过去 18 个月调查者提供的数据

### 三、各大洲城市房价收入比

#### 1、亚洲城市房价收入比为全球最高

从各大洲城市的房价收入比情况来看，亚洲城市的平均值最高，为 26.2，北美洲城市的平均值最低，为 7.6。其他各大洲城市的房价收入比平均值分别为，南美洲 21、非洲 17.3、欧洲 13.7、大洋洲 10.8。亚洲城市的房价收入比最高，主要是亚洲除了日韩新加坡香港台湾这些少数国家和地区外，其他均为发展中国家。北美洲和大洋洲的房价收入比较低，看起来更为合理，这主要是这两大洲选取的城市大都属于发达国家。

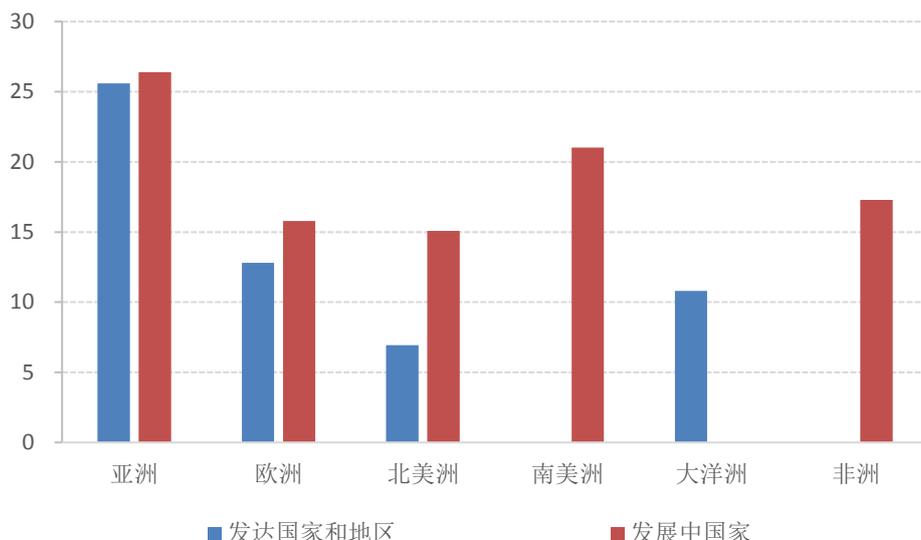
图 2 2020 年各大洲城市房价收入比平均值



数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

进一步分析来看，各大洲的城市中，发展中国家的房价收入比平均值均要高于发达国家和地区。亚洲国家的城市，无论是发达国家和地区，还是发展中国家的城市，房价收入比均要高出其他各大洲不少。这可能与亚洲国家人口众多、人口密度大有关。在全球人口最多的 20 个国家中，亚洲占了 9 个，分别是中国、印度、印度尼西亚、巴基斯坦、孟加拉国、日本、菲律宾、越南、伊朗。这些国家以及韩国、新加坡等亚洲国家的人口密度都很大。且由于亚洲平原面积占比小的地形原因，导致中日韩等国大都市和都市圈的人口密度远大于欧美国家。人均占地面积小导致住宅供应稀缺，亚洲多数大城市的房价收入比远高于欧美城市。北美和大洋洲的发达国家，与亚欧相比，人口密度低，房价收入比也低于亚欧发达国家。

图 3 2020 年各大洲城市分类别房价收入比平均值



数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

## 2、与亚洲其他区域相比，中国大陆城市的房价收入比略偏高

从亚洲各区域城市的房价收入比来看，东亚、东南亚和南亚的城市平均房价收入比均高于 20，中亚和西亚地区略低。

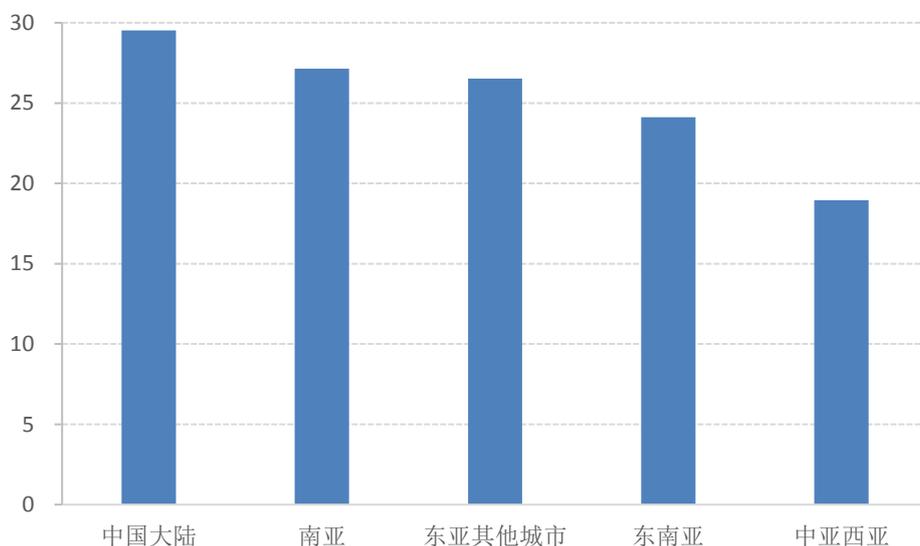
从 NUMBEO 数据库的数据来看，所选的中国大陆 10 座城市的房价收入比平均值为 29.6，略高于东亚除中国大陆外的其他城市平均值的 26.5。但 NUMBEO 数据库的部分数据存在高估，比如新加坡商品房仅占住房供应的 20% 左右，约 80% 的人居住在政府提供的保障住房“组屋”，2018 年新加坡二手组屋的房价收入比仅为 5.3，NUMBEO 网站上显示的新加坡房价收入比为 20.94，只代表了小部分的商品住房。从中国城市的数据来看，可能房价和收入的调查数据大部分集中在中心城区，导致房价和房价收入比偏高。

从易居研究院根据各地统计局公布的人均可支配收入，结合各城市新房和二手房房价数据，统计出的房价收入比数据来看，中国大陆 10 个城市的房价收入比平均值为 17.9，低于 NUMBEO 数据。

从 NUMBEO 数据来看，虽然经过这几年的房价上涨，国内各城市的房价收入比已较之前上升较多，但与亚洲其他区域的城市横向比较来看，大陆城市的房价收入比没有偏高很多。具体来看，与我们同为发展中国家的东南亚（新加坡除外）和印度城市的房价收入比分别为 24.7 和 27.2，比大陆城市略低。从欧美国家来看，发展中国家城市的房价收入比均高于发达国家，东亚地区除中国大陆以外，日韩港台均是发达国家和地区，

房价收入比平均值为 26.5, 中国大陆城市仅是略高于此。因此与亚洲其他城市比较来看, 目前中国大陆城市的房价收入比并不算明显偏高。

图 4 2020 年亚洲各区域城市房价收入比平均值



数据来源: NUMBEO 网站、易居研究院

#### 四、全球 80 城房价收入比排名

从 NUMBEO 网站的全球 80 城 2020 年的房价收入比数据来看, 排名靠前的基本都是亚洲城市和发展中国家的城市。发达国家和地区中, 中国的香港和台北、韩国首尔的房价收入比也排名靠前, 远高于其他地区的发达国家城市。同为东亚地区的东京和大阪房价收入比仅为 14.7 和 10.5, 要远低于其他城市, 说明在经历 90 年代的泡沫破灭后, 日本人对于投资房地产更加谨慎, 房价也因此更为合理。

欧美等发达国家尤其是美国城市的房价收入比普遍排名靠后, 次贷危机后美国城市的房价出现大幅下跌, 到目前还有部分城市的房价未回升到危机前的水平, 也说明经历过泡沫破灭的美国楼市也更为理性健康了。

表 1 2020 年全球 80 城房价收入比排名

城市	房价收入比	城市	房价收入比	城市	房价收入比	城市	房价收入比
香港	46.3	巴黎	21.4	东京	14.7	大阪	10.5

深圳	43.5	里约热内卢	21.2	斯德哥尔摩	14.3	日内瓦	9.9
北京	41.7	新加坡	20.9	德里	14.1	柏林	9.8
德黑兰	40.6	莫斯科	20.2	维也纳	13.9	都柏林	9.7
孟买	40.2	武汉	19.9	萨格勒布	13.4	里昂	9.1
金边	36.3	雅加达	19.2	重庆	13.3	墨尔本	9.0
上海	36.1	圣保罗	19.1	温哥华	13.1	哥本哈根	8.7
台北	36.1	圣地亚哥	18.8	巴塞罗那	13.0	旧金山	7.6
天津	35.6	米兰	18.3	开罗	12.4	洛杉矶	7.5
广州	34.1	里斯本	18.2	多伦多	12.4	波士顿	7.0
南京	29.3	慕尼黑	16.7	马德里	12.3	伯明翰	7.0
阿尔及尔	28.6	卡萨布兰卡	16.6	基辅	12.2	布鲁塞尔	6.4
马尼拉	28.2	罗马	16.5	奥克兰	12.1	西雅图	5.3
内罗毕	27.7	布达佩斯	16.3	阿拉木图	11.5	华盛顿	5.1
曼谷	27.6	华沙	15.8	阿姆斯特丹	11.5	迈阿密	4.9
杭州	25.9	成都	15.8	悉尼	11.3	迪拜	4.7
胡志明市	25.6	伦敦	15.6	奥斯陆	11.3	费城	4.0
首尔	25.1	圣彼得堡	15.4	伊斯坦布尔	11.1	芝加哥	3.8
布宜诺斯艾利斯	25.0	墨西哥城	15.1	吉隆坡	11.0	约翰内斯堡	3.5
贝尔格莱德	21.9	拉各斯	14.9	纽约	10.5	休斯顿	2.1

数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

由于各国经济发展阶段不同，房价收入比的绝对值不完全具备比较意义。从各城市 2020 年与 2010 年房价收入比的增幅，可以看出各城市这十年来房价与居民收入的相对变化。增幅为正说明这十年来房价涨幅高于居民收入增速，增幅为负说明房价涨幅低于居民收入增速。

2020 年相比 2010 年房价收入比增幅排名靠前的，基本上以发展中国家的城市为主，排在前五位的是印度孟买、肯尼亚内罗毕、伊朗德黑兰、越南胡志明市和中国香港，只有香港是发达地区。中国大陆的城市中，北京增幅最高，与上述城市相比，增幅不算很大。说明虽然这十年来我国大多数城市的房价涨幅很大，但得益于经济的快速发展，居民收入增速也很快，房价与居民收入相比，动态来看近十年来的涨幅并不算很大，低于我们周边的印度越南等国城市，也低于香港。

观察美国城市，大部分城市 2020 年的房价收入比比 2010 年高，说明次贷危机后这十年来这些城市的房价涨幅跑赢了居民收入增长，居民收入与经济发展关联性很强，间接也说明房价涨幅跑赢了经济增长。说明在经历了次贷危机这种级别的泡沫破灭后，房地产依然具备较高的投资价值。

表 2 全球 80 城 2020 年相比 2010 年房价收入比增幅排名

城市	房价收入比增幅	城市	房价收入比增幅	城市	房价收入比增幅	城市	房价收入比增幅
孟买	226%	里斯本	66%	东京	26%	华沙	-17%
内罗毕	177%	圣地亚哥	65%	都柏林	26%	成都	-20%
德黑兰	173%	维也纳	63%	纽约	24%	金边	-20%
胡志明市	145%	波士顿	61%	拉各斯	23%	华盛顿	-24%
香港	137%	芝加哥	56%	墨西哥城	21%	罗马	-24%
伊斯坦布尔	108%	首尔	54%	布达佩斯	19%	莫斯科	-27%
马尼拉	104%	雅加达	54%	斯德哥尔摩	17%	马德里	-28%
圣保罗	99%	布鲁塞尔	50%	费城	15%	圣彼得堡	-30%
奥克兰	99%	多伦多	50%	奥斯陆	14%	卡萨布兰卡	-33%
北京	87%	广州	46%	深圳	11%	约翰内斯堡	-34%
阿姆斯特丹	83%	新加坡	46%	西雅图	10%	基辅	-38%
台北	82%	温哥华	45%	贝尔格莱德	10%	阿拉木图	-39%
上海	75%	德里	41%	里昂	6%	开罗	-43%
慕尼黑	73%	伯明翰	39%	伦敦	6%	迪拜	-46%
曼谷	73%	日内瓦	34%	萨格勒布	5%	大阪	/
洛杉矶	72%	休斯顿	32%	迈阿密	-2%	南京	/
布宜诺斯艾利斯	71%	哥本哈根	31%	吉隆坡	-2%	杭州	/
墨尔本	69%	柏林	31%	巴塞罗那	-4%	武汉	/
悉尼	69%	巴黎	30%	旧金山	-8%	重庆	/
里约热内卢	67%	米兰	28%	阿尔及尔	-11%	天津	/

数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院研究员 沈昕

邮 箱：[shenxin@ehousechina.com](mailto:shenxin@ehousechina.com)

电 话：021-60868811

## 联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org/>

### 免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。