

## 易居专题研究系列

# 2021 年全国房价收入比报告

房价收入比的计算方法和衡量标准

2021 年全国房价收入比降至 9.1

预计 2022 年全国房价收入比将继续回落

上海易居房地产研究院 主办

2022 年 02 月



# 2021 年全国房价收入比近四年来首跌， 但仍高于合理区间，预计 2022 年将继续回落

## 核心观点：

- 2021 年，全国商品住宅房价收入比为 9.1，相比 2020 年的 9.2 小幅回落。房价收入比回落主要有两个原因：一是房价涨幅连续三年不断收窄；二是经济稳定恢复，2021 年城镇居民人均可支配收入增速出现了较大幅度的回升，收入增速远高于房价涨幅。
- 2022 年房价收入比预计将继续回落至 8.7 左右。2022 年市场继续回归理性，预计全国楼市成交将整体下降，商品房成交均价将会出现小幅下跌，跌幅在 1% 左右，全国城镇居民人均可支配收入同比增长 6%~7%。虽然收入涨幅回落，但房价转跌，使得房价收入比将继续回落至 8.7 左右。

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。房价收入比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。

## 一、房价收入比的计算方法和衡量标准

### 1、房价收入比的概念与公式

房价收入比是指家庭住房总价与居民家庭可支配收入的比值。对于房价收入比的计算，不同的统计指标和不同的计算方法，本报告采用的数据皆来自于国家统计系统，其中商品住宅特指一手房，不包括二手房，但包括销售型保障房与安置房。房价收入比具体计算公式如下：

$$\text{房价收入比} = \frac{\text{住房总价}}{\text{家庭可支配收入}} = \frac{\text{新建商品住宅成交均价} \times \text{城镇居民人均住房建筑面积}^1}{\text{城镇居民人均可支配收入}}$$

<sup>1</sup>根据国家统计局公布的数据，我国城镇居民人均住房建筑面积 2018 年为 39 平方米，2019 年为 39.8 平方米，根据过去几年增速推算，2020 年和 2021 年我国城镇居民人均住房建筑面积将分别达到 40.5 和 41.5 平方米左右。

## 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。

欧美国家的房价收入比口径，既包括新建住宅、也包括旧有住宅（成交量远大于一手房），且多数国家采用的是按套计价，取中位数房价和中位数家庭收入。我国目前只有一手住宅的全国统计数据，采用按面积计价，房价和家庭收入都取平均数，而且由于统计困难，居民家庭收入统计无法涵盖各种隐性收入，普遍存在少估现象，因此，我国与欧美国家的房价收入比可比性并不强。根据我国的实际情况，我们认为全国房价收入比保持在7.0-7.5内属于合理区间，低于7.0属于偏低区间，高于7.5属于偏高区间。

## 二、中国房价收入比走势分析

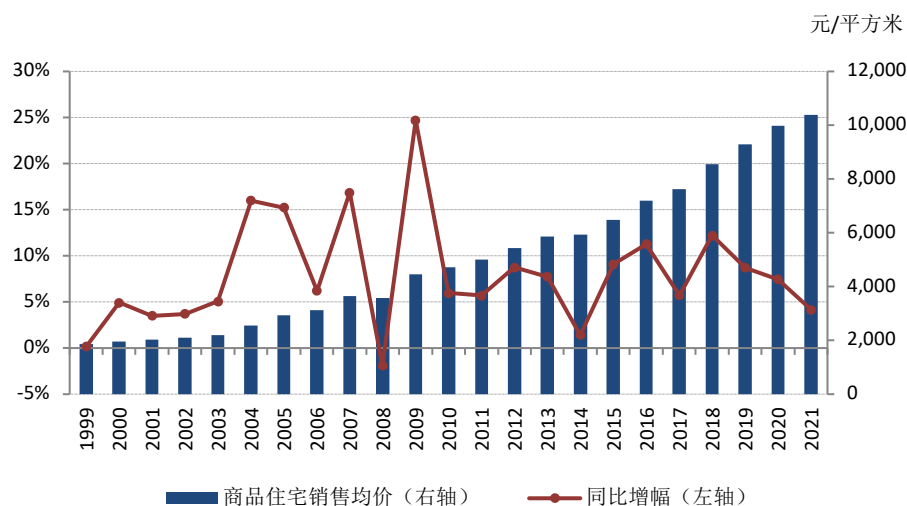
### 1、新建商品住宅价格涨幅连续三年收窄

2021年，全国商品住宅成交均价10396元/平方米，同比增长4.2%，涨幅比2020年收窄3.3个百分点。

回顾历史数据，房价从2004年开始大幅上涨，2008年受宏观调控与经济下行因素影响，房价出现了20年来的唯一一次下跌，随后房价在2009年强势反弹，涨幅高至历史峰值24.7%，2010年开始，房价开始告别高速上涨期，涨幅维持在5%-9%之间，直到2014年，受经济环境影响房地产市场趋冷，涨幅也创下了近六年的新低。2015年后，受到各方面政策利好推动，及股市获利资金转入房市等多重因素的助推，一线及重点二线房地产市场转暖，房价同比涨幅创“十二五”期间最高。2016年，在去库存利好政策刺激、资产荒和人民币贬值的背景下，大量资金涌入楼市，使得房价涨幅进一步扩大至近七年最高值。2017年，在新一轮调控之下，热点城市新房定价受限，房价涨幅有所收

窄。2018年，随着上半年三四线城市和部分热点二线城市销售火热，以及部分城市放松审批高端住宅预售证，商品住宅成交均价同比涨幅再次扩大。2019年下半年全国楼市普遍出现降温，部分城市新房打折促销力度加大，商品住宅成交均价同比涨幅收窄。2020年，受疫情影响，我国经济增速放缓，商品住宅成交均价涨幅继续收窄。2021年全国楼市降温，房价涨幅进一步收窄。

图1 1999-2021年全国新建商品住宅销售均价

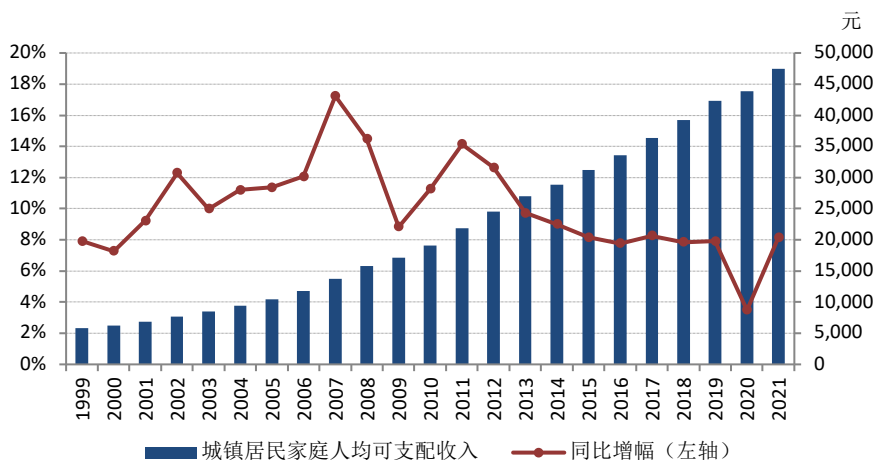


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、城镇居民人均可支配收入增速回升

2021年，全国城镇居民人均可支配收入47412元，比2020年名义增长8.2%，增速扩大了4.7个百分点。数据显示，1999年以来全国城镇居民人均可支配收入增幅总体呈现上行态势，至2007年达到历史峰值17.2%，随后震荡下行，虽然2010年和2011年略有回升，但2012年以来增速持续下降，2015-2019年保持在8%上下。2020年，受新冠肺炎疫情影响，我国GDP增速回落至2.3%，城镇居民人均可支配收入名义增速也回落至3.5%。2021年我国经济持续稳定恢复，疫情得到有效控制，GDP突破110万亿元，同比增长8.1%，城镇居民人均可支配收入名义增速回升。

图2 1999-2021年全国城镇居民人均可支配收入



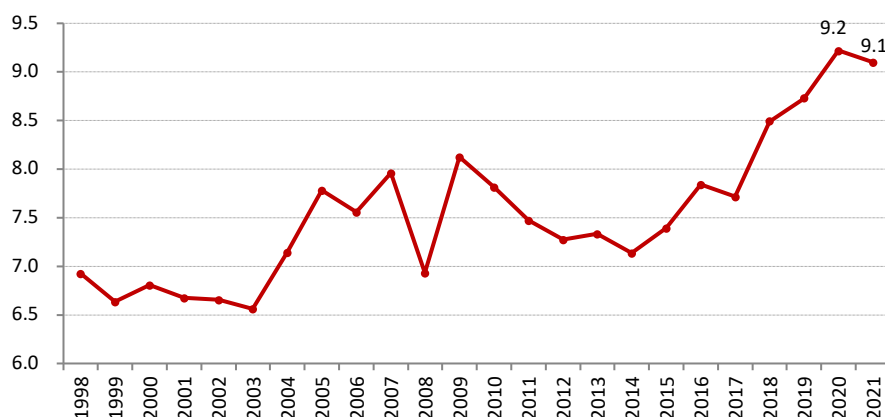
数据来源：国家统计局、易居研究院

### 3、房价收入比小幅回落

根据前文提到的房价收入比公式,计算得出2021年全国商品住宅房价收入比为9.1,相比2020年的9.2小幅回落。总的来说,房价收入比回落主要有两个原因。一是房价涨幅连续三年不断收窄;二是经济稳定恢复,2021年城镇居民人均可支配收入增速出现了较大幅度的增加,收入增速远高于房价涨幅。

从房价收入比的绝对水平看,2021年仍处于偏高区间。2016年以来的本轮楼市短周期上行期,房价收入比上行趋势与2004~2009年(2008年除外)的大行情时较为接近。进一步来看,2004~2009年经济增速较高,GDP增速均大于9%,人均可支配收入高于11%(2009年除外)。而2016-2019年,GDP增速持续低于7%,人均可支配收入增速在8%左右,2020年受疫情影响,GDP增速和人均可支配收入增速分别回落至2.3%和3.5%,可见2020房地产上行周期的房价上涨,存在经济与收入支撑力不足的现象。2021年GDP增速和人均可支配收入增速看似较高,主要因2020年基期值较低,如果将2020年和2021年二者增速平均,近两年GDP增速和人均可支配收入增速则分别为5.1%和5.8%,增速较疫情前出现了一定程度的回落。

图3 全国新建商品住宅房价收入比



数据来源：国家统计局、易居研究院

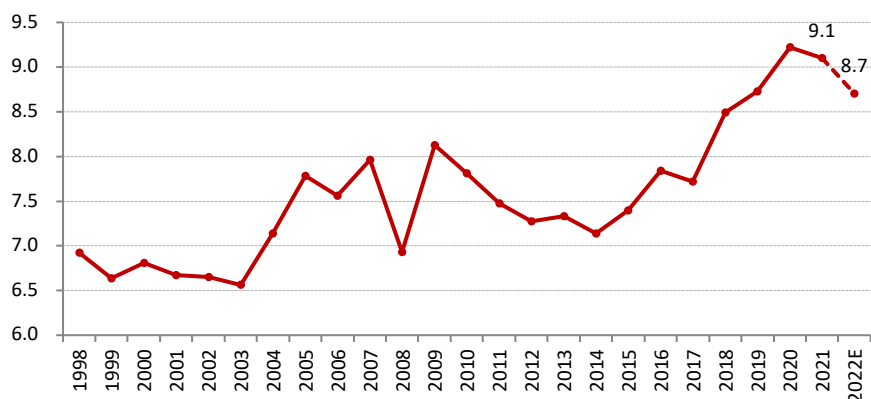
#### 4、预计 2022 年全国房价收入比将继续回落

展望 2022 年，在坚持“房住不炒和房地产长效机制”的政策前提下，为支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环，2022 年房地产政策会继续呈现宽松走向，但不会出现大面积救市政策。在本轮楼市下行周期中，全国商品房成交均价将会出现小幅下跌，预计全年跌幅在 1%左右。主要原因有：一是房价与成交量高度相关，受楼市继续下行、消费者买涨不买跌等因素影响，预计 2022 年全国商品房销售面积将会下降。二是房价与供求关系高度相关，预计 2022 年市场总体呈现供大于求的形态，库存有所增长，去化周期有所拉长。三是新房价格还受开发商的销售策略影响，预计 2022 年部分房企经营仍然未走出困局，为回笼资金而继续在部分城市降价促销，从而拉低销售均价。四是全国商品房均价有较强的黏性，不太容易明显下跌，另外商品房价格会跌一点，但可售型保障房、拆迁安置房价格仍然继续小涨，二者有所对冲。所以总体来看，这个指标不会明显下跌。

1 月 25 日，国际货币基金组织（IMF）在最新发布的《全球经济展望报告》中将中国 2022 年的经济增长预期下调至 4.8%。从历年城镇人均可支配收入名义增速与 GDP 增速的关系来看，前者比后者高 1-2 个百分点，预计 2022 年中国城镇居民人均可支配收入名义增速将回落至 6%-7%。

综合以上因素，预计2022年全国房价收入比有望小幅回落至8.7左右。2021年房价收入比虽然有所回落，但仍处于偏高区间，随着“房住不炒和房地产长效机制”的延续和过去几年购买力的透支，市场将会继续回归理性。

图4 2022年全国商品住宅房价收入比预测



数据来源：国家统计局、易居研究院

作者：易居房地产研究院研究员 汤怀英

邮箱：tanghuaiying@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。