

# 大数据视角的房地产周期分析

## ——现在还是房地产投资时机吗？

### 课程背景：

当前，中国处于经济转型期，内部的 GDP 增速开始放缓，外部美国挑起了贸易战，欧洲经济开始衰退，日本经济长期低迷，中国的房地产市场也走到了一个十字路口。面对复杂的宏观经济局面，和 40 多年未有的新变革，到底如何判断房地产的走势呢？

本课程根据国内顶级经济学家、房地产专家的研究理论，结合各种最新鲜热辣的热点事件，通过数十年详实的各种经济指标和数据，为学员构建房地产分析框架，帮助学员更好理解房地产市场发展的规律和趋势。

掌握了这个分析方法后，房地产企业的高管可以提升决策的准确度，房地产营销人员可以获得说服客户的详实数据。银行中高管可以判断放贷的发放策略，可以更好防范风险，银行的高净值客户可以获得资产配置的有效方法。

**课程时间：**2 天，6 小时/天

**课程对象：**房地产企业中高管，营销人员、银行理财经理、风控人员、高净值客户

### 课程收益：

- 提高市场判断力。通过本课程，可以对纷繁复杂的房地产市场，有规律性的了解，特别是详实的资料及深入的研究，及简明扼要的讲解，可以快速提升企业中高管，对房地产市场的判断能力，为企业获得更多的发展机会。
- 投资趋势预判。通过房地产周期的学习，了解资产周期规律，预判资产价值走势。
- 丰富思考维度。从更历史的，世界的维度去发现热点事件背后的规律和信息，更好的提升参与培训人员的独立思考能力。

### 课程特色：

- 扎实的理论基础。本课程的理论基础，来源于多个国内顶级的宏观经济研究团队，以及房地产研究专家，是经过市场验证的理论体系。
- 详实的数据支撑。本课程的数据都是从 wind、国家发展研究中心、彭博等知名数据库获取，详实而有说服力。
- 鲜活的案例。本课程结合最新（3 个月内）的热点事件，帮助学员更好地理解房地产周期的规律，验证理论的可靠性。
- 有趣。课程采用 70% 讲授，30% 讨论、视频和图片等方式进行讲授，让没有扎实经济基础的人也可以很快掌握。

## 课程大纲

### 第一讲：热点事件背后的经济规律

#### 一、金融周期的变化：去杠杆

案例：去杠杆

案例：P2P 爆仓

案例：私募基金跑路，朱一栋事件

案例：范冰冰罚款 8 亿

案例：长租公寓危机

#### 二、房地产见顶的信号

案例：恒大转型

案例：万科战略收缩

案例：厦门万科 5 折售楼

案例：碧桂园砸楼事件

案例：碧桂园战略转型

案例：万达战略转型

#### 三、欧美的复苏与见顶

#### 数据分析

1. 美国三大股指近 5 年走势
2. 美国 VIX 恐慌指数
3. 美元指数
4. 美国长期失业率
5. 美国 GDP 增长率
6. 美国利率
7. 美国制造业 PMI
8. 2014-2019 美国收益率曲线
9. 2005-2009 美国收益率曲线

(案例随时更新)

## 第二讲：当前中国房地产有泡沫吗？

### 一、全球历次房地产泡沫的启示

1. 美国 1923—1926 年佛罗里达州房地产泡沫

讨论：佛罗里达地产泡沫与当前房地产的异同

2. 日本 1986—1991 年房地产泡沫

讨论：日本地产泡沫与当前房地产的异同

3. 中国 1992—1993 年海南房地产泡沫

讨论：海南地产泡沫与当前房地产的异同

4. 东南亚 1991—1996 年房地产泡沫与 1997 年亚洲金融风暴

讨论：如果你是马来西亚领导人，你会怎样应对当时的风暴？

5. 美国 2001—2007 年房地产泡沫与 2008 年次贷危机

讨论：美国房地产泡沫与中国房地产的异同

6. 历次房地产泡沫的启示

## 二、中国房地产泡沫风险评估

1. 一二线城市过去 20 年为什么只涨不跌？

讨论：中国房地产过去上涨的逻辑是什么？

2. 房价绝对值

3. 房价收入比

4. 库存

5. 租金回报率

案例及讨论：2019 年北上广深的房租回报

案例及讨论：2019 年二三线城市租金回报率

数据呈现

6. 空置率

7. 投资杠杆

8. 开发商杠杆

## 三、当前中国房地产泡沫与 1986-1991 年日本房地产泡沫比较

1. 相同点（5 点）

2. 不同点（4 点）

结论：中国可能会避免重蹈日本覆辙

## 四、当前中国房地产泡沫与 2015 年中国股市泡沫比较

### 第三讲：中国房地产周期怎么判断？

#### 一、房地产周期的模型

1. 一个完整的房地产周期

讨论：房地产的周期由什么决定

2. 短期看金融、中期看土地、长期看人口

## 二、金融如何影响短期房地产走势

1. 2008 年美国房地产泡沫案例
2. 上世纪 90 年代日本房地产泡沫案例
3. 上世纪 90 年代中国海南房地产泡沫案例
4. 当前中国利率分析

**结论：**短期内货币开始宽松，但房地产不会出现暴涨的赚钱现象

## 三、土地供给如何影响中期房地产走势

1. 1985-1991 年日本土地供给
2. 1985-1994 及 2004-2011 香港土地供给
3. 中国近 10 年一线城市土地供给与房价增速
4. 2018 年中国一线城市土地供给情况分析

**结论：**一线城市土地供给增长和人口增长持续错配

## 四、人口如何影响长期房地产走势

1. 美国不同年龄阶段购房需求曲线
2. 日本置业人群和住房开工量曲线图
3. 日本人口出生数量和住房开工量曲线图
4. 美国置业人群和住房开工量曲线图
5. 美国人口出生数量和住房开工量曲线图
6. 美日韩家庭规模下降图

**结论：**中国人口 2014 年出现拐点，预示着房地产的拐点也将到来

7. 经济增长与房地产价格曲线图

**结论：**未来房地产增长速度将持续低迷

8. 美国城镇化发展曲线图
9. 日本城镇化发展曲线图

结论：中国城镇化还有 20%空间

## 五、周期模型在中国的应用

1. 中国城镇化发展图
2. 中国经济增长发展图
3. 中国置业人群和新开工面积图
4. 中国人口出生数量和新开工面积
5. 中国家庭规模小型化趋势

结论：中国房地产处周期性高位，拐点开始出现

## 第四讲：中国房地产市场未来会怎么走？

### 一、房地产投资增长模型

### 二、国外的经验

1. 1950-2015 美国分布规模都市区人口占全国比重图

讨论：美国的人口迁移的规律是什么？

2. 1884-2016 年日本三大都市圈人口增长图
3. 日本三大都市圈净迁入人口图

讨论：为什么日本会出现人口大迁移？

4. 根据日美经验的三个阶段的推论

讨论：未来中国的房地产结构会怎样推演？

### 三、中国的趋势判断

1. 长期看人口：人口迁徙趋势：大都市圈化

案例：过去 30 年人口迁徙路径与房价增长的对比

2. 中期看土地：人口城镇化与土地城镇化背离

案例：农村的“空城计”，与都市的蜗居族

3. 短期看金融：近期中国金融政策的变化

案例：90年代的1万块，现在值多少钱？

#### 四、三个结论

1. 中国住宅开工从高速增长转入平稳或下降
2. 房地产市场从数量扩张，转入质量提升阶段
3. 总量放缓、区域分化，人群继续涌入大都市圈

#### 第五讲：中国房地产政策调控——跟随政府的旗帜才能赚钱

1. 1998-2001：房改启动市场
2. 2002-2004：抑制房地产市场
3. 2005-2007：稳定住房价格
4. 2008-2009：刺激住房消费
5. 2010-2013：遏制房价上涨
6. 2014-2016：稳增长和去库存，再次刺激
7. 2016-现在：一城一策、稳定房价
8. 历次房地产调控的规律
9. 增速换挡与新的6%的增长

讨论：中国什么时候可能超越美国？