



2022 年房地产行业市场 展望：从链式衰退到良性 循环



2021 年的市场关键词是什么？我认为是“节奏”。我们没有想到今年市场如此剧烈，一季度还是阳光普照，三季度已是至暗时刻。我们没有想到市场如此脆弱，市场主体躺平之快，土地降温之快，大大超出预期。

然而，从年度看，2021 年金融信贷总量和地产销售总额依然平稳，结果并没有体感那么差，问题在哪？在于市场节奏失衡了。

我们如何看待市场节奏的剧烈波动？市场不是冷冰冰的机器，而是由人组成的。在存量房市场越来越重要、互联网信息传播越来越便捷的时代，群体预期对市场的影响越来越大。

2021 年国内外环境跌宕起伏，房地产调控政策也是层出不穷，市场主体的情绪相互传染和放大，导致市场的波动不再像过去那么线性可控。

市场节奏的变动并不意味着市场供需结构发生了彻底的转变。节奏失衡既然来源于人为控制，自然也能够被人为熨平。这就需要我们更加精准地获取真实、实时的数据，帮助我们提前做好预判。如何在不确定性中锚定确定性，借助确定性的力量穿越周期。这也正是我们持续观察和研究市场的价值。

风云变幻的大时代，什么是确定的？

我们相信，政策适时纠偏是确定的。政策的实施会改变不同主体的预期和行为，长效机制正是一套根据市场变动而做出动态响应的机制，其目标是市场稳定。当市场节奏出现不平稳，乃至影响市场安全时，政策纠

偏是长效机制中必定会发生的。

我们相信，市场向均值回归是确定的。房地产市场是一个典型的周期性市场，会表现出均值回归的特性。周期的规律不在于时间，而在于因果。周期的意义是一个事情发生了，会带来下一个事情，再下一个事情，市场复苏就是因果规律上的回归。我们要正视房地产市场的周期，而不是恐惧。

我们相信，消费者对美好居住的需求是确定的。住房条件改善是推动房地产业发展的根本动力。我国住房品质尤其是居住服务品质上与老百姓的期望相比还有很大的提升空间。这是长期、持续、不变的需求。

“沉舟侧畔千帆过，病树前头万木春”，无论未来世界如何变化，只要牢牢把握住不确定性中的确定性，我们终将穿越周期、屹立潮头！

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_35748

