

本周图表：全球房价——哪里繁荣？

IMFBlog

2017年3月27日

过去四年中，世界各地的房价都有所反弹。但仔细观察可以发现，房价上涨取决于三个因素：位置，位置，还是位置！

[基金组织全球房价指数](#)（各国实际房价的均值）在过去四年中一直上升。但并非每个国家的房价都在上涨。正如我们在 [2016年11月“每季度全球经济最新情况”](#) 中所述，构成该指数的国家的房价走势可分为三类：**房地产市场低迷**、**房地产市场由衰转盛**和**房地产市场繁荣**。

第一组国家（**房地产市场低迷**）中，房价在“大衰退”开始之后大幅下跌，此后一直处于下行通道。

第二组国家（**房地产市场由衰转盛**）中，房地产市场价格在 2007 年至 2012 年大幅下挫，自 2013 年以来又有所回升。

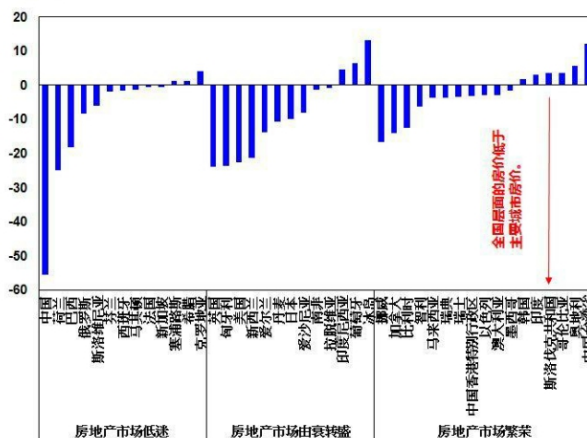
第三组国家（**房地产市场繁荣**）中，房价在 2007 年至 2012 年小幅下降，之后快速回升。

下图展现了每组国家中和各国国内的房价变动情况。近期基金组织的评估则提供了有关各国国内房价走势的更多细节信息。

位置很重要

全球房地产市场的状况反映出全国层面和各城市层面的房价差别在不断扩大。

（2013年以来的房价增长，以百分比计）



来源：国际清算银行、欧洲中央银行、达拉斯联储银行、骑士弗兰克研究（Knight Frank Research）、Savills、各国数据和作者的计算。

国家（地区）和城市分类

房地产市场低迷：包括巴西（里约热内卢）、中国（上海）、克罗地亚（萨格勒布）、塞浦路斯（尼科西亚）、芬兰（赫尔辛基）、法国（巴黎）、希腊（雅典）、马其顿（斯科普里）、荷兰（阿姆斯特丹）、俄罗斯（莫斯科）、新加坡（新加坡）、斯洛维尼亚（卢布尔雅那）和西班牙（马德里）。

房地产市场由衰转盛：包括丹麦（哥本哈根）、爱沙尼亚（塔林）、匈牙利（布达佩斯）、冰岛（雷克雅未克）、印度尼西亚（雅加达）、爱尔兰（都柏林）、日本（东京）、拉脱维亚（里加）、新西兰（奥克兰）、葡萄牙（里斯本）、南非（约翰内斯堡）、英国（伦敦）和美国（旧金山）。

房地产市场繁荣：包括澳大利亚（墨尔本）、奥地利（维也纳）、比利时（布鲁塞尔）、加拿大（多伦多）、智利（圣地亚哥）、哥伦比亚（波哥大）、中国香港特别行政区（香港）、印度（新德里）、以色列（特拉维夫）、韩国（首尔）、马来西亚（吉隆坡）、墨西哥（墨西哥城）、挪威（奥斯陆）、斯洛伐克（布拉迪斯拉发）、瑞典（斯德哥尔摩）、瑞士（苏黎世）和中国台湾省（台北市）。

例如，在[澳大利亚](#)，悉尼和墨尔本的房价持续强劲上涨，涨幅居于全国之首，且房地产需求依然强劲。

在[奥地利](#)，2007年至2015年，房价指数累计上涨近40%。这在很大程度上是由维也纳的房价推动的。

再看[土耳其](#)，不同城市的房价存在很大差异。2011年3月以来，近300万叙利亚难民涌入土耳其，进一步加大了各区域的差异。与叙利亚国境相邻的城市接纳了大量叙利亚难民，2011年以来这些地方的房价均大幅上涨，虽然近几年又有所下降。

更多信息，请参见基金组织全球房价[研究](#)，并查看我们的[全球住房观察](#)网页。

IMFBlog 是国际货币基金组织工作人员及官员讨论全球当前重要的经济与政策问题的平台。

国际货币基金组织总部位于美国华盛顿特区，由189个成员国组成。该组织的宗旨是促进全球货币合作和金融稳定。