# 房地产信贷风险的ＶＡＲ模型分析——以三亚为例

来源：网络 作者：静水流深 更新时间：2024-05-19

*【摘要】房价一直是政府、 金融 机构和老百姓关注的焦点，三亚的房价是否太高，房地产信贷风险与房价到底有什么关系，这些都是值得深思的 问题 。本文先从 理论 上 分析 房地产信贷风险和 经济 增长、房价等的关系，再结合三亚市的实际数据，采用V...*

【摘要】房价一直是政府、 金融 机构和老百姓关注的焦点，三亚的房价是否太高，房地产信贷风险与房价到底有什么关系，这些都是值得深思的 问题 。本文先从 理论 上 分析 房地产信贷风险和 经济 增长、房价等的关系，再结合三亚市的实际数据，采用VAR模型，对三亚的房地产信贷风险进行定量分析，力图得出减少三亚市房地产信贷风险的可行性政策建议。

【关键词】房地产 信贷风险 VAR模型

一、房地产信贷风险、GDP增长及房价的关系

１、GDP增长导致房价虚高

与一般商品相比，房地产商品具有供给弹性小的特点，其供给曲线更为陡峭。因此，随着经济的 发展 ，需求曲线移动后，房地产价格的增长幅度会高于一般商品价格的增长幅度。此时，少数理性的投资者会对房地产进行投机，房地产的需求进一步扩大（投机需求），价格进一步上涨，虚高的房价即泡沫随之产生。由此，在经济正常发展，且政府不对房地产业进行干预的情况下，房地产市场泡沫的产生几乎是必然的，泡沫持续时间的长短和危害大小取决于整个 社会 可用于房地产投机的资金额的多少。

２、虚高房价导致房地产信贷风险增加

世界各国的经济发展史表明，虚高的房价已经成为银行风险累计的标志。当房地产价格较高，涨幅较快时，房价的持续增长会给消费者一种房价将继续走高的预期，一些投机者会利用连环抵押贷款的方式进行住房投机，这就积累了银行的信贷风险。而开发商在获取项目后，都会充分利用财务杠杆，借入数倍于其自有资金的银行资金；另一方面，由于房价上涨，开发商获得了高额的回报，会进一步吸引更多的开发商进入，导致更多的银行贷款进入房地产业。对于银行来说，房价的走高使得贷款抵押物价值不断上升，且利息收入也稳定，因此银行也有继续放贷的冲动。而政府，更是房价持续走高的受益者和推动者，在获得更多土地转让收入和房地产税收的情况下，政府一般会出台更多的优惠政策，以刺激房地产业的快速发展，同时也加剧银行的信贷风险。

综上所述，随着房价的上涨，消费者（投机者）、开发商、银行、政府为了各自的利益，都会进一步推动房价的上涨，从而导致银行信贷风险越来越大。但如前所述，房价是不会无限上涨的，当房价的上涨超过全社会消费能力的时候，资金链条就会断裂，房地产泡沫也就会破灭，这时房价就会迅速大幅下降，很多开发商、银行也会因此破产，从而导致整个社会的经济发展停滞甚至倒退。

二、对三亚市房地产信贷风险进行定量分析

通过以上分析可知，GDP的增长和房价与房地产信贷风险有密切关系，同时，房地产信贷风险与房地产贷款利率、当地的房地产市场结构等也有直接关系。本文结合三亚的实际数据，用VAR模型对三亚的房地产信贷风险进行定量分析。

１、指标的选取

本文选取的指标分别为三亚GDP（syg）、全国GDP(gdp)、三亚房价（fj）、贷款的基准利率（lv）以及金融机构房地产贷款额占总贷款额的比例（fdb）。考虑到数据获得的可能性，以 中国 人民银行规定的贷款的基准利率代替房地产贷款利率。另外，虽然也可以选取不良贷款率作为金融机构房地产信贷风险指标，但是在房地产泡沫破灭前，经济是一片繁荣，不良贷款率在泡沫的掩盖下是比较低的，因此本文就选取三亚市金融机构房地产贷款额占总贷款额的比例作为衡量房地产信贷风险的指标。

２、模型估计结果及说明

（１）模型回归结果。本文对fdb、gdp、syg、fj、lv建立VAR模型，由于指标存在季节性，且是非平稳的，所以先对它们进行季节性调整，并且进行一阶差分处理，调整后各指标分别为cgdp、csyg、cfj、clv，再根据AIC准则和滞后结构的单位根分析，在滞后1阶时，AIC最小，且模型所有的根均在单位圆内，故确定模型为滞后1期的VAR模型。

（２）脉冲响应分析。建立VRA模型后，进行基于该模型的脉冲响应分析，下面是fdb对于cgdp、csyg、cfj、clv的12个季度的脉冲响应图：

左上图表示fdb对全国GDP增长率的响应，右上图表示fdb对三亚GDP增长率的响应，左下图表示fdb对于房价增长率的响应，右下图表示fdb对于房地产贷款利率变化的响应，横坐标表示时间，纵坐标表示冲击的力度。

从上面的四个图形中可以看出，当gdp、syg、fj、lv四个变量的增长率有一个单位正的冲击后，房价的增长率对三亚房地产信贷风险的 影响 最大，其次是房地产贷款利率和全国GDP的增长率，最后是三亚GDP的增长率。

从左上图看，当全国GDP增长率在某个季度有一个单位正的冲击时，三亚房地产信贷风险是减少的，且在2个季度后降到最低，7个季度后恢复到原来的水平。

比较左上图和右上图，我们发现三亚GDP对三亚房地产信贷风险有正的影响，与全国GDP的影响相反，但三亚GDP的影响较小，时间较短，5个季度后基本为0。三亚GDP和全国GDP对三亚房地产信贷风险的影响不一样，其原因在于三亚的 经济 结构和特殊房地产市场结构。三亚的经济结构中，房地产占很大的比重，达到30%以上；而三亚85%的房地产由岛外消费者购买，仅仅15%左右由本地人购买。所以，全国GDP对三亚房地产信贷风险影响大，且当全国GDP增长率增加时，会有更多的人在三亚买房，三亚房地产业的信贷风险会下降；同时，由于三亚本地人买房只占市场总额的小部分，即使三亚GDP增加，三亚本地买房的人增加也不多。而且，三亚GDP的增加，很大程度上依赖于房地产投资的拉动，这就意味着房地产行业信贷规模的增加，进一步说，也就是房地产信贷风险的增加。

左下图表明，房价对三亚房地产信贷风险有极大的影响，当房价上涨率某个季度有一个单位正的冲击时，房地产信贷风险会迅速增加，在2个季度后达到最大值，直到半年后影响才慢慢减弱。

右下图表明，利率的增加能有效降低三亚房地产信贷风险，当利率在某个季度有一个单位正的冲击时，三亚的房地产信贷风险就会下降，但要在3个季度后才能降到最低值，降低的时间会持续7个季度。

三、结论及政策建议

１、控制过高的房价和过低的利率。由于全国GDP不是三亚能控制的，而三亚GDP总量也不是轻易能调控的，所以降低三亚房地产信贷风险的可行办法就是控制过高的房价和过低的利率。

２、政府应加强调控力度。由以上 分析 可以看出，房价如果上涨，三亚房地产信贷风险会增加，且整个影响持续的时间比较长。相比其他几个因素的影响，政府更应该控制房价的过快上涨，这才是控制三亚房地产信贷风险的关键。

３、实施有利消费者购房的 金融 政策。通过提高房地产贷款利率来降低三亚房地产信贷风险需要较长的时间，大约在9个月后才有最好效果，因此，这期间应出台一些有利于消费者购房的金融政策。比如降低首付的比例，减少房产税、契税等。

４、调整产业结构，减少GDP对房地产的依赖。三亚GDP的增长导致三亚房地产信贷风险的增加，主要原因是三亚GDP的增长很大一部分是由房地产业拉动的，所以通过调整三亚的产业结构，减少对房地产业的过分依赖，可以降低金融机构的信贷风险。

【 参考 文献 】

[1] 古扎拉蒂（美）:计量经济学[M]，第3版．林少宫，译．北京： 中国 人民大学出版社，1996。

[2] 曼昆:经济学原理[M]，第三版．北京：机械 工业 出版社，2003。

[3] 2004年三亚市统计年鉴，海南：三亚市统计局编，2004。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn