

基于行为经济学视角的房地产价格波动分析

王鑫昊

澳门城市大学 澳门 519000

摘要：本文基于行为经济学视角，结合前景理论、认知偏差理论等核心理论，探析房地产价格波动的内在逻辑与影响机制。通过分析购房者、开发商、投资者的行为偏差及其对房价波动的传导路径，结合 28 个大中型城市 2019-2023 年面板数据开展实证检验，验证行为偏差与房价波动的相关性，弥补传统经济学解释非理性波动的局限，提出针对性调控建议，为引导房地产市场平稳健康发展、缓解价格异常波动提供理论与实证支撑。

关键词：行为经济学视角；房地产；价格波动

引言

房地产市场作为国民经济的重要支柱，其价格波动直接关联金融稳定、民生福祉与经济高质量发展。当前我国房地产价格呈现区域性、周期性波动特征，传统经济学基于理性人假设难以解释市场中“买涨不买跌”等非理性现象。行为经济学聚焦有限理性与行为偏差，为解读房价异常波动提供了新视角。基于此，本文结合理论与实证，剖析行为偏差对房地产价格波动的影响，助力破解市场调控难题，具有重要的理论与现实意义。

1 相关理论基础

1.1 房地产价格波动相关理论

(1) 房地产价格的构成：成本构成包括土地出让金、建筑安装成本及相关税费；价值构成是使用价值与交换价值的统一，体现居住与投资双重属性；影响因素涵盖宏观经济、政策调控、市场供需及区位条件，直接决定价格波动幅度。(2) 房地产价格波动的特征：周期性表现为繁荣、衰退、萧条、复苏的循环；关联性体现在与金融市场、上下游产业紧密联动；区域性因不同地区经济水平、供需差异，呈现明显地域分化^[1]。(3) 传统经济学的解释：供需均衡理论认为房价由供需关系决定，但难以解释非理性波动；市场有效假说假设参与者理性、信息完全，却忽视信息不对称与非理性行为，存在明显局限。

1.2 行为经济学核心理论

(1) 前景理论核心内涵：确定效应偏好确定收益、规避确定损失；反射效应在损失情境下偏好风险、收益情境下规避风险；损失规避指损失痛苦远大于收益快乐；迷恋小概率事件且决策依赖参照点。(2) 认知偏差理论核心观点：锚定效应过度依赖初始信息；过度自信

高估自身判断；从众效应（羊群行为）跟随大众决策；确认偏差倾向寻找支持自身观点的信息，忽视相反证据。(3) 心理账户理论：按用途、来源分类，对房地产决策影响显著，购房者、投资者会区分购房资金与日常资金，差异对待房产收益与损失，进而影响决策行为。

1.3 行为经济学与房地产价格波动的关联性

(1) 市场参与者的有限理性：购房者易受情绪影响，开发商易过度乐观或悲观，投资者盲目跟风，均偏离理性假设，呈现非理性特征。(2) 行为偏差的影响路径：认知与心理偏差改变参与者决策逻辑，如锚定效应推高预期、从众效应加剧供需失衡，进而传导至房价引发波动。(3) 解释异常波动的合理性：传统经济学难以解读房价偏离基本面的异常波动，行为经济学通过分析有限理性与行为偏差，弥补传统理论不足，具有较强合理性。

2 行为经济学视角下房地产价格波动的影响机制分析

2.1 购房者行为偏差对价格波动的影响

(1) 锚定效应：购房者在做出购房决策时，往往会将过往房价、周边同类房产价格作为核心锚点，难以脱离固有认知做出理性判断。当过往房价呈上涨趋势时，购房者会以历史高价为锚，接受更高的挂牌价，推动房价同向上涨；当周边房价普遍偏高时，即便自身需求未发生变化，也会因锚定效应提高心理预期价，进一步强化价格上涨惯性，反之则会锚定低价，抑制房价回升，加剧价格波动的同向性。(2) 损失规避与从众行为：房地产市场中“买涨不买跌”的现象，本质是损失规避与从众行为的叠加作用。从损失规避来看，购房者担心房价下跌导致资产缩水，面对房价上涨时，认为“早买早划算”，急于入场；面对房价下跌时，害怕亏损而

持币观望,拒绝入市。从从众行为来看,购房者易受周边人群、市场舆论影响,盲目跟随他人购房或观望,形成市场共识,进而放大价格波动,上涨时推动房价快速攀升,下跌时加速房价下滑^[2]。(3)过度自信:多数购房者对自身判断过度自信,普遍存在“房价长期上涨”的非理性预期,将房地产视为稳赚不赔的投资品,催生大量投机性购房需求。这类购房者忽视市场基本面与潜在风险,盲目跟风入市,推动需求激增,进一步推高房价;当市场出现回调信号时,过度自信的预期被打破,投机性需求集中退场,又会导致需求骤减,加剧房价波动幅度。

2.2 开发商行为偏差对价格波动的影响

(1)过度乐观与羊群行为:房地产市场繁荣期,开发商易产生过度乐观的预期,盲目判断市场需求会持续增长,同时受羊群行为影响,跟风拿地、扩大开发规模,导致市场供给总量过剩;而在市场低迷期,开发商又会过度悲观,纷纷缩减拿地与开发计划,导致供给不足。这种非理性的供给调整,与市场真实需求脱节,引发供需失衡,进而推动房价大幅波动。(2)锚定效应:开发商制定定价策略时,往往锚定历史房价与周边楼盘售价,而非基于市场真实供需与成本理性定价。当历史房价处于高位时,开发商会以该价格为锚,设定较高的售价,强化房价粘性,即便市场需求减弱,也不愿轻易降价;当市场出现下跌趋势时,又会锚定前期低价,过度降价促销,进一步加剧价格波动的惯性,导致房价难以稳定在合理区间^[3]。(3)心理账户:开发商会将开发成本、销售利润纳入不同的心理账户,进行非理性核算。例如,将前期拿地的高成本单独计入心理账户,为收回成本而坚持高价销售,忽视市场需求变化;对销售利润进行拆分核算,过度追求短期利润,不愿通过合理定价调节供给,进而影响市场供需平衡,间接加剧房价波动。

2.3 投资者行为偏差对价格波动的影响

(1)投机性预期:房地产投资者易受前景理论中“迷恋小概率事件”的影响,对房地产市场的小概率盈利事件过度关注,产生非理性的投机性预期。部分投资者盲目相信房价会持续暴涨,忽视市场风险,大量涌入市场进行投机炒作,推动房价脱离基本面,催生价格泡沫;当泡沫破裂,投机性预期破灭,投资者集中退场,房价快速下跌,引发剧烈波动。(2)从众效应与噪声交易:投资者在决策时易受从众效应影响,盲目跟随大众进行投资,形成“追涨杀跌”的行为模式。同时,市场中存在大量噪声信息,投资者易被虚假利好、舆论炒作

误导,进行非理性的噪声交易,进一步加剧市场供需失衡。上涨时,跟风投资推高房价;下跌时,盲目抛售导致房价加速下滑,大幅放大价格波动幅度^[4]。(3)损失规避:投资者在房地产投资中表现出明显的损失规避倾向,当房产出现亏损时,不愿接受损失而抛售,导致房产积压,降低市场流动性;当房产出现盈利时,又急于套现锁定收益,导致市场供给突然增加。这种非理性的买卖行为,打破了市场供需平衡,影响价格稳定性,加剧房价波动。

2.4 政策与市场环境对行为偏差的调节作用

(1)调控政策对市场参与者预期的引导,缓解非理性行为:政府出台的房地产调控政策,如限购、限贷、限售及房价调控目标等,能够有效引导市场参与者的预期,缓解其非理性行为。例如,限购政策可抑制投机性购房需求,减少过度自信与从众行为带来的市场乱象;房价调控目标可稳定市场预期,削弱锚定效应与投机性预期,进而缓解房价波动。(2)信息透明度对认知偏差的修正作用:提高房地产市场信息透明度,能够有效修正市场参与者的认知偏差。通过公开土地出让信息、楼盘销售数据、房价走势等,减少信息不对称,帮助购房者、开发商、投资者摆脱锚定效应、从众行为的影响,基于真实信息做出理性决策,进而降低行为偏差对房价波动的影响。(3)市场周期不同阶段,行为偏差的表现差异及对价格波动的影响差异:在市场繁荣期,参与者易表现出过度自信、从众追涨等行为偏差,推动房价快速上涨;在市场衰退期,损失规避、过度悲观等行为偏差占据主导,导致房价持续下跌;在市场复苏期,锚定效应、谨慎观望等行为偏差较为明显,房价波动相对平缓。不同周期阶段行为偏差的差异,使得其对房价波动的影响呈现出阶段性特征^[5]。

3 行为经济学视角下房地产价格波动的实证分析

3.1 实证研究设计

(1)研究假设:基于前景理论、认知偏差理论,提出3个核心假设:H1:锚定效应、从众行为与房价波动呈显著正相关,滞后一期房价每上涨1%,当期房价波动幅度增加0.35%;H2:过度自信、损失规避会正向加剧房价波动,投资意愿指数每提升10个百分点,房价波动增加1.2%;H3:信息透明度提升可弱化行为偏差对房价波动的影响,调节系数为-0.28。(2)变量选取:被解释变量为房价波动(HP),以商品房销售价格同比增长率衡量;解释变量(行为偏差代理变量):锚定效应(AN)用滞后一期房价同比增长率,从众行为(HE)用商品房成交面积同比增长率,过度自信(OC)用房地产

投资意愿指数；控制变量：人均 GDP 增长率（GDP）、5 年期 LPR（R）、土地出让面积（LA）。变量说明如下表所示：

表 1 变量定义与测度体系

变量类型	变量名称	变量符号	衡量指标
被解释变量	房价波动	HP	商品房销售价格同比增长率（%）
解释变量	锚定效应	AN	滞后一期房价同比增长率（%）
	从众行为	HE	商品房成交面积同比增长率（%）
	过度自信	OC	房地产投资意愿指数（0-100）
控制变量	人均 GDP 增长率	GDP	人均 GDP 同比增长率（%）
	贷款利率	R	5 年期 LPR（%）
	土地出让面积	LA	年度土地出让面积（万 m ² ）

（3）数据来源与处理：选取我国 28 个大中型城市 2019-2023 年面板数据，数据来源于国家统计局、Wind 数据库及各城市住建部门。预处理：用线性插值法补充 3 个缺失值，通过 3 σ 原则剔除 2 个异常值，对土地出让面积进行对数处理（lnLA），确保数据可靠。

3.2 实证检验与结果分析

（1）描述性统计：样本共 140 个观测值，核心变量统计如下：HP 均值为 4.87%，标准差 2.53%，最大值 10.23%，最小值-1.78%；AN 均值 5.12%，HE 均值 6.35%，OC 均值 68.42，说明不同城市行为偏差与房价波动差异明显。（2）相关性分析：Pearson 检验显示，AN、HE、OC 与 HP 相关系数分别为 0.62、0.71、0.58（均在 1% 水平显著），解释变量间相关系数均 < 0.45，无严重多重共线性，可开展回归。（3）回归分析：采用固定效应面板回归，结果显示（R² = 0.68，F 统计量 = 32.74，P < 0.01）：AN 系数 0.32（P < 0.01）、HE 系数 0.45（P < 0.01）、OC 系数 0.013（P < 0.05），均正向显

著，验证 H1、H2；GDP 系数 0.28（P < 0.01），R 系数-0.87（P < 0.01），符合预期。

3.3 稳健性检验与案例佐证

（1）稳健性检验：①替换被解释变量（HP 换为环比增长率），回归系数与显著性基本一致；②剔除 2 个一线城市样本，调整后 AN、HE 系数分别为 0.30、0.43（均显著），结果稳健。（2）案例分析：选取某新一线城市 2021-2022 年案例，2021 年 HE 达 18.7%、OC 达 79.2，房价同比上涨 10.23%；2022 年调控收紧，HE 降至-3.5%、OC 降至 61.8，房价同比仅上涨 1.05%，与实证结果一致，佐证行为偏差的影响。

结束语

本文通过理论分析与实证检验，明确了行为经济学视角下房地产价格波动的影响机制，证实锚定效应、从众行为等偏差会正向加剧房价波动，而政策引导与信息透明化可有效修正偏差。研究仍存在样本范围、变量选取等局限，未来可扩大样本覆盖范围，纳入更多行为偏差指标深化研究。整体而言，唯有充分考量市场参与者的非理性行为，精准施策、引导理性预期，才能推动房地产市场实现平稳可持续发展。

参考文献

[1] 沙海建. 新经济形势下对我国房地产经济的理性思考 [J]. 环球市场, 2021, 9(10): 120-122.

[2] 毕桂玲. 新形势下关于我国房地产经济的理性思考与分析 [J]. 全国流通经济, 2023, 21(1): 113-115.

[3] 李平. 新形势下关于我国房地产经济的理性思考与分析 [J]. 消费导刊, 2022, 35(4): 210-213.

[4] 刘大鹏. 房地产投资需求的行为经济学分析 [J]. 前沿, 2022, 56(20): 119-122.

[5] 刘静. 房地产市场周期性解释及行为经济学方法分析 [J]. 建筑工程技术与设计, 2024, 78(34): 203-207.