

# 德国新屋开工统计

文/Sharareh Shahidi Hamedani

## 德国经济与人口状况

历经两年疫情下经济的漫长停滞，德国预测其经济在2021年增长2.9%，2022年增长4.1%，2023年增长2.4%。虽然处理不完的庞大订单量代表经济在供应链阻碍降低的当下可望强劲回弹，但制造业的重要投资不足，阻碍了复苏。随着消费信心增加，2022年的个人消费会增加。低利率以及产能压力的增加将支撑稳健的投资。通膨可望在2022年缓和下来，但仍会增加。新冠病例的增加和关键产业的供应短缺可能会降低复苏速度。

透过此指标，本文提供1970至2020年的德国数据。此期间德国的平均投资额占GDP比例是23.46%，最低值是2009年的18.56%，最高是1970年的32.7%。2022年的最新数字是20.35%。作为比较，2020年世界129国的平均数字是23.04%<sup>1</sup>。

<sup>1</sup>[https://www.theglobaleconomy.com/germany/capital\\_investment/](https://www.theglobaleconomy.com/germany/capital_investment/)

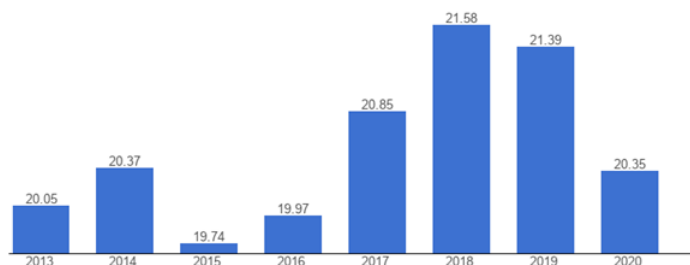


图1. 德国：资金投入比例(单位：占GDP百分比)

根据目前的预测，德国人口预计会在2021年底达到巅峰的8,390万人。在本世纪末，德国人口预计会下降至7,473万人。德国死亡率自1790年代以来一直都高于出生率。目前出生率是每千人中有9.397名新生儿，逐年下降。死亡率是每千人中有11.392名亡者。预测显示2050年有37.6%的德国人口会超过60岁。过去德国曾有的人口增长在近年减速到几乎停滞的状态，成长率仅有0.20%。2025年，德国人口会开始些微下降，2020年的预测是82,540,450人，但会在2050年下降到80,000,000人。

## 德国新屋开工统计

住屋市场的发展主要受到人口数字和家庭规模的影响。这怎么说呢？可能是因为家庭规模缩小，人们倾向同住一个屋檐下。另一方面，如果房子的建造数量增加，就会发生通货紧缩，对任何产业的成长都造成负面影响。



德国的小型家庭正在增加，家族成员五人以上的大家庭正在减少(如下表所示)。每户家庭的平均人数从2000年的2.14人减少到2020年的2.01人。同时，家庭住宅的数量预计会从3810万户增加到4050万户。德国的住屋需求从2010年到2020年增加了6.4%。德国的住屋产业将会出现通货紧缩。

在乐观的情况下，此后的住屋需求会在此水平上维持平稳，但在悲观的情况下，2030年住屋需求会开始减少。目前尚未有德国的新屋市场占比数据，但根据全球经济指标(Trading Economics)的分析师预测，虽然德国发出的建筑许可从2021年九月的26,378件降低到十月的26,129件，但当时预期在2021年底增加到34,400件。

