

环比和同比

是很常见的两个词，但是很多人容易忽略它们对房价的指导意义。很多人买房时往往注意不同楼盘间或楼盘内部的房价对比，却忽略了环比和同比这两个数据，认为它们不重要，这是卖方永远也不会告诉你的销售秘密。

买房不看价格高低是不行的，价格高，意味着多花钱，价格低，意味着少花钱。

耐心看完下面的介绍，你才能真正掌握和开发商议价的技巧。

房价的同比与环比到底是什么意思？

环比：环比就是当月房价与上一个月房价相比较的情况，比如2021年12月的数据，与2021年11月的数据相比较，这就是环比，计算公式=（本月数据-上月数据）/本月数据*100%。

同比：同比就是今年当月房价与上一年度同一个月份房价比较的情况。比如2021年12月的数据，与2020年12月的数据相比较，这就是同比，计算公式=（本年当月数据-上年同月数据）/本年当月数据*100%。

环比与同比主要相同点：

环比和同比都是对比房价的涨幅程度，数据可以是正数，也可以是负数；正数表示增长，负数表示下跌。

根据房屋市场分类，环比和同比又可分为新房和二手房两种。

环比与同比主要区别：

环比主要对比的是本月与上月数据比较，或是当年很短时间内的比较；

同比是当年本月数据和上一年数据比较，一般用在两年相同的月份，只有1月份是上一年12月份相比。

通过环比增长幅度，我们可以发现价格短期的波动情况。但是在很多时候，房价也会受到季节性或短期因数的影响。比如金三银四，金九银十，春节等等。

同比增长最大的作用是可以剥离一些季节性或者短期因素带来的影响，所以很多时候，同比才是衡量房价上涨和下跌的真实数据，尤其符合普通购房者而言。

一般需要根据环比增长和同比增长二个数据，进行综合分析。

环比增长和同比增长如何计算？

以东北某城市举例：

2020年11月房价是11000元/平米，12月房价是11500元/平米；

2021年11月房价是13500元/平米，12月房价是13000元/平米；

那么2021年12月房价环比增长了多少，同比又是多少？

环比增长= $(13000-13500)/13000*100\%=-3.846\%$

同比增长= $(13000-11500)/13000*100\%=11.538\%$

那么，具体怎么分析呢？下面是重点，

从2021年12月数据分析对比一下，

12月份房价比上月下降500元，环比下跌3.846%；

我们再看一下它2020年12月数据对比，同比上涨11.538%；

综合分析比较结果，2021年12月房价还是上涨状态，同比下跌，只是高位回落而已。

所以，同比数据上涨，代表房价是上涨；同比数据下降，代表房价是下跌。

同比是长周期，环比是短周期。

环比数据上涨，楼市触底反弹，进入上行通道；

环比数据下降，楼市调控成效正在逐步显现；

环比数据持平，涨幅停滞，市场上涨的趋势基本被控制；

环比数据为零，没有增长，零增长有可能意味着房价进入实质性的降价。

看懂环比和同比，买房才能真正不吃亏！！！！