

人口结构对中国房地产业发展的影响

2011-08-11 11:04:54

徐琬君

(西南财经大学财税学院, 四川 成都611130)

【摘要】房地产业具有经济和民生双重属性, 在经济上, 它是我国国民经济发展的重要因素之一。在民生上, 它为民众提供基本的住房保障, 促进经济和社会的平稳发展。因为房地产业为人服务的属性, 人口因素主要影响住宅需求, 故人口结构也在一定程度上影响着我国房地产业的发展, 其中以人口家庭结构、人口年龄结构和人口空间结构影响最深。

【关键词】人口结构 房地产业 中国

一、引言

房地产业具有经济和民生双重属性, 从经济学角度分析, 导致房价上升的原因包括宏观经济、利率、税收、土地、人口等因素。因为房地产业为人服务的属性, 故本文将从人口结构角度出发, 对我国国内房价升高的原因作出简单研究, 最后得出了相关结论并展望。

二、我国人口结构对住宅价格的效应分析

1. 计划生育政策。1983年前, 我国人口的增长基本是以几何级数式的方式复合增长, 增速惊人。1983年后我国开始实施计划生育政策, 人口增速才得到了有效控制, 基本上城市每个家庭都只生育一个孩子, 人口数量平稳增长。

数据显示, 15-64岁人口占总人口的比重从1982年的61.5%上升到2007年72.5%, 这样的人口年龄结构意味着较高的储蓄率和较强的社会需求, 它对我国经济社会的持续高速发展非常有利。同时, 它对房价有一定推动作用。

2. 我国人口结构对住宅价格的效应分析

房价主要由供给和需求共同决定, 而人口因素主要影响住宅需求, 其中以人口家庭结构、人口年龄结构和人口空间结构影响最深。

(1) 人口家庭结构对我国房地产业发展的影响

家庭是人类社会最基本的单位, 从宏观上看, 我国60、70年代人出生的现在都步入中年, 他们和自己的兄弟姐妹绝大多数都成家生子, 这在宏观上就导致一个家庭分出多个家庭, 家庭新增户数不断上升; 从微观上看, 由于计划生育逐渐见效, 每户家庭人口平均数从1990年的3.96人/户下降到了2010年的2.5人/户, 并在不断的下降中。

据数据统计, 中国的城市家庭新增户数从1999年的681.5万户上升到2008年的约1100多万户。而我国现有商品房供应量1999年为194.6万套, 2008年为493万套, 仅为新增家庭户数的28.55%、44.8%。这一方面说明市场化让房地产开发商的供应量不断增加, 如果不能加大投资与供给, 长期的供不应求现象无法缓解, 而政策的调控只能平衡短期供求关系。

(2) 人口年龄结构对我国房地产业发展的影响

我国50-70年代, 抚养率很高。现在35-65岁的人都是在中国婴儿潮时期, 他们现在正步入中老年时期, 处于收入水平最高的年龄。同时由于我国计划生育减少了少儿人口数量, 在老年人口比例达到较高水平前, 这代人将迎来人口红利时期。新进入老龄阶段的人往往有较高的储蓄率和储蓄倾向, 使得银行存款利率、资本市场利率较低, 因此投资房地产、股票已实现保值增值成为很多人的首选, 推动了房价上升。

未来十年, 我国人口步入老龄化、婚龄人口减少, 导致主要的储蓄比例大幅下降, 资产价格包括房地产价格将面临下降的压力。届时一个家庭将有继承至少2套房的可能, 至于对房价影响如何, 还应结合城市化进程综合考虑。

(3) 人口空间结构对我国房地产业发展的影响

人口流动是市场经济的基本原则, 是人口再分配的主要方式。在我国, 人口空间分布的特点是东密西疏, 我国人口流动主要包括欠发达地区的人口向发达地区转移、农村人口向城市和城镇转移这两个方面, 它们均对房地产业有较明显的影响。

我国城市化水平由1978年的17.9%上升为2009年的46.6%。房地产价格由1987年的411.41元/平方米

上升为2009年的4600元/平方米。总体来看，房地产价格呈现出与城市化水平基本一致的变动趋势。这是因为：首先，我国是以户籍政策为基础的住房保障政策，所有城市中的非户籍人口需要靠买房或租房解决居住问题，人口不断输入，房价必涨。其次，城市化必然产生大量的城市基础设施建设要求，从而占用土地资源。

三、 结论与展望

人口结构是影响房地产业的一个重要因素，人口家庭结构、年龄结构和空间分布结构从不同侧面作用于房地产业的发展变化，并将在未来继续影响我国房地产业的发展。

从我国人口年龄结构看，首先当前中国人口社会抚养比较低，劳动年龄人口比重大，劳动力资源丰富，据预测，2016年15-64岁劳动年龄人口将达到峰值10.1亿，2020年仍高达10亿左右，这有利于促进经济快速平稳发展，带动了未来一二十年房地产业的旺盛需求。但是之后我国将迎来人口债务时期，计划生育那一代的婚龄人口明显减少，住房需求下降。同时老龄化带来的住房遗产继承，都使房价有下降的可能。

从城市化角度来看，“十二五”提出每年1%的城市化率，每年1200万进城人口，必然对城市住房需求产生的压力，政府提供公房、廉租房和经济适用房都主要解决的是户籍人口住居问题，所以外来人口只能自我购房或者是租赁本地人的第二套住房，对房地产需求依旧旺盛，将继续推动房地产业的发展。

参考文献：

- [1] 龚莹. 人口结构因素对美国房地产业发展的影响. 人口学刊. 2009
- [2] 汪伟. 经济增长、人口结构变化与中国高储蓄. 经济学. 2009
- [3] 任志强. 开发商跟18亿亩耕地红线无关. 博鳌·21世纪·房地产论坛. 2010
- [4]]任志强. 户籍制度的堡垒. 搜房网. 2007
- [5] 曾毅. 中国人口分析. 北京大学出版社. 2004: 154- 155

作者简介：徐琬君（1989-），女，汉族，西南财经大学财税学院，研究方向：专业投资学。

（备注：以出刊内容为准）

[设为首页](#) | [加入收藏](#) | [关于本站](#) | [版权声明](#) | [诚聘英才](#) | [联系方式](#) | [友情链接](#) | [我要统计](#)

主管：中国人民银行昆明中心支行 版权所有：《时代金融》杂志社

网络实名：时代金融、时代金融杂志、时代金融杂志社、《时代金融》编辑部

社址：昆明市正义路69号

电子邮箱：ynsdj r@126.com 电话：010-57107535 0871-3212464

版权所有 未经许可不得复制或建立镜像

电信与信息服务业务经营许可证：京ICP备案中 组织机构代码：79718261-3