



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：居民消费投资意愿变化与房地产价格(3月17日)

文章作者：

中国人民银行最近发布的一份调查报告显示，我国城镇居民消费意愿已连续三个季度下滑，今年一季度更是跌至历史新低，同时，居民购房意愿也跌至历史新低，未来三个月打算买房的居民人数占比为18.2%，较上季度及上年同期分别降低1%和3.8%。同时，调查也显示，在当前物价和利率水平下，银行储蓄仍然是民众最为认可的投资工具。2006年前2个月，全部金融机构人民币储蓄增加10,136亿元，同比增长18.3%。此外，居民对证券市场信心增强，在当前物价和利率水平下，认为“购买股票或基金”最合算的居民人数占比为8%。

对于内地民众的消费欲望与投资欲望的变化，我们应该如何来认识与理解。内地居民的购房欲望为什么会连创新低？是居民的住房需求减弱，还是购买房子支付能力下降呢？民众为什么增加对内地股市的信心？我们只要对这些问题作点分析，答案就能水落石出了。

首先对内地的住房市场来说，随着中国城市化进程加快，随着内地民众生活水平的提高，居民住房的潜在需求肯定是很大的，而且从目前中国发展条件来说，这种潜在需求在短期内是难以得到满足的。所以说，内地居民并非没有对住房的需求，而在于这些潜在需求无法转化为现实的需求。

需求难以转化的原因或是内地居民的收入水平太低，或是目前房地产市场价格相对太高。当然，在目前全国对房价的讨论中，就有人认为是，民众之所以说内地房地产市场的价格过高，是因为民众的收入水平低，没有支付能力。因此要保证中低收入民众也能够进入房地产市场，就得提高广大民众的收入水平。这样的说法虽没有什么错，但事实上，在既定的分配格局下，在GDP增长水平的约束下，希望广大民众的收入水平能够尽快地提高，以便让他们进入目前这样高价格的房地产市场，这是很难的。

既然民众的收入水平不会很快提高，那么问题就出在房价上面了。可以说，内地居民住房购买欲望与住房消费欲望之所以下降，最大的问题就在于，尽管2005年内地房地产市场宏观调控下，房地产投资过热、房价快速上涨、房地产市场炒作投资严重的情况有所改善，但是由于内地宏观调控的工具过于行政主导（如对信贷与土地管制），宏观调控市场化工具没有真正运用（如利率与税收），因此，2005年内地房地产宏观调控并没有达到理想之效果，内地房地产市场稳定房价也难以做到。

房价的居高不下，一方面会把那些中低收入民众完全排除在房地产市场之外，因为他们根本就没有支付能力进入这种过高价格的房地产市场；另一方面，也会把那些本来希望改善住房条件民众排除在房地产市场之外。

随着对房地产市场了解的增加，现在内地很多民众在买房的时候，一定会三思而后行，会根据自己的财务状况、经济收入以及对自己的预期来选择什么样的住房方式。当房价迅速飙升时，进入市场的风险也就越来越大。有内地股市的前车之鉴，没有任何一个投资者愿意接房地产市场高价的最后一棒。而随着内地证券市场股权分置改革深入，广大民众开始看到内地股市的曙光，或开始增加对内地股市的信心。加上内地的投资渠道十分狭小，房地产市场又面临泡沫的风险，民众对股市投资的信心增加也就自然了。

总之，根据我们曾给出的三条标准，如住房收入比（3-6倍之间）、住房按揭月供与收入比（小于35%）、家庭总负债率（小于50%），目前内地房地产市场的价格早就超出各地民众能够承受的支付能力，即内地房价过高。在这种情况下，目前内地的房地产市场无论是消费还是投资，或是民众没有这样的支付承受能力，或是风险过高。面对这种局面，内地居民自然没有意愿进入房地产市场了。同时，由于内地证券市场的改善，民众对内地证券市场信心自然会增强。不过，这种趋势是否得以持续，就得看内地股市是否能够真正走出政策市的窠臼。

文章出处：《东方早报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307

版权所有：中国社会科学院金融研究所