

浅谈通货膨胀与房地产价格

文/秦雨欣 郭洪沙 孟彦旭

摘要: 通货膨胀是影响各国经济发展和社会稳定的重大问题,近几年房价作为关系民生的重大问题,因其一路飙升引起了全社会的普遍关注。本文先对通货膨胀,房地产进行概述,探究他们之间的关系和根本原因,最后给出了合理性建议。

关键词: 通货膨胀; 房地产价格; 影响

中图分类号: F293.35

文献标识码: A

文章编号: 1006-4117(2011)09-0148-01

一、通货膨胀的定义

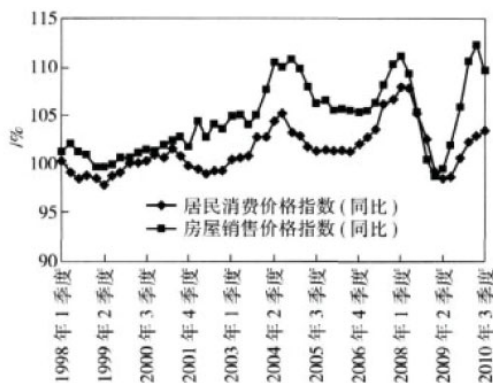
通货膨胀是宏观经济学中最主要的研究内容之一。通货膨胀是指一个大多数商品和劳务的价格在一段时间内纸币流通条件下,由于货币供给量超过商品流通中实际需要的货币量,即现实购买力大于产出供给,从而引起货币贬值和物价总水平持续、普遍上涨的经济现象。其实质是社会总需求量大于社会总供给量。

二、房地产的发展现状

房地产,通常又可称为不动产,是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。房地产的存在形态有以下三种:土地、建筑物、土地与建筑物合称一体的“房地”。近年来,随着国民经济的发展,居民收入不断增加,生活水平普遍提高,故人们对住房的需求量也不断增加,这造成了房地产价格的不断提升。而房价的提升同时促进了对房屋的投资需求,进一步导致房价大幅度上涨。地价比房价高,租金和房价之间的关系也不正常;租金回报率远远超出了正常的范围,房价过高、上涨过快已经成为影响中国楼市持续稳定发展最突出的问题,也带来了严重的社会和政治问题。2010年4月,国务院颁布关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知,简称“新国十条”。这些政策究竟能否有效地在目前的经济形势下遏制房地产市场不健康的生长势头呢?基于目前情况的分析,预计宏观调控政策将发挥它的积极作用。这对我国经济健康的生长有着长远的意义。

三、通货膨胀及对房地产价格的影响

目前在我国,广为使用衡量通货膨胀的参数是居民消费价格指数(CPI),其公式的表现形式为而CPI中并不包含房屋销售价格,但房屋销售价格对通货膨胀的影响是显著的。下图所示为1998到2010年房屋消费价格指数与居民消费价格指数:



从1998年到2010年季度房屋销售价格指数与居民消费价格指数的数据可以知道近13年来,房屋销售价格的上涨幅度要显著高于居民消费价格的上涨幅度,但两者的波动情况走势有一定的相似性。为了对房屋销售价格变动与居民消费价格的变动情况的相关性进行考察,我们对其进行相关性检验,结果得到在显著性水平 $\alpha=0.05$ 的情况下,t检验统计量的P(概率)值远远小于0.05,因此,在5%的显著性水平下,房屋销售价格指数与居民消费价格指数具有较为显著的相关关系。

为了进一步探讨房产价格与居民消费价格(通货膨胀)之间的关系,我们对其进行理论分析:1、房地产价格对通货膨胀的影响。第一,财富效应。当房地产价格上涨时,这种上涨被人们感受到,促使居民消费需求增大,使得通货膨胀的压力增大。财富效应这一机制可以表示为房地产价格的上升促使消费者财富或预期财富的增加,这也就促使了消费的增多,故社会总需求也以此增大。第二,挤出效应。挤出效应是指一个相对平面的市场上,由于供应、需求有新的增加,导致部分资金从原来的预支中挤出,而流入到新的商品中。房地产价格的上涨会带动房屋租金的上涨,此时,计划购房者要支付更高的房价,租房者要花费更高的房租,因此居民必须削减消费,这可能在某种程度上减轻了通货膨胀的压力。第三,托宾q效应。美国诺贝尔经济学奖得主詹姆斯·托宾(J. Tobin)在1969年提出了股票价格的高低会影响企业是否投资的理论。由此可以得出,可以用企业的市场价值与其重置成本之比来衡量是否进行新投资,这个比率称为“q”值。q值越大,投资需求就会越大。而房地产价格持续上涨,当其与建造成本的比率即托宾q值大于1,房地产供给方就将获得更高的利润,这就进一步推动房地产投资支出增加,从而导致总需求扩张,通货膨胀压力增大。2、通货膨胀对房地产价格的影响。通货膨胀对房地产价格的影响主要是通过信贷和成本两方面的影响来实现的。一方面,通货膨胀时,名义利率不变的条件下实际利率降低,房地产被大多数消费者视为保值商品,消费者对其的投资投机需求可能会上升,为减少通货膨胀造成的损失,大量资金流入房地产市场以期保值增值,这扩大了房地产的投资需求,进而推动房地产价格上升;另一方面,通货膨胀短期会导致一些成本的建筑材料价格及工资水平普遍的上升,导致生产成本增加,房地产商必将其转嫁给消费者,从而推动了房地产价格的上涨。因此我们可以得到以下结论,房地产价格对通货膨胀的作用方向是不确定的,而通货膨胀对房地产价格的作用较为确定,即通货膨胀将促使房地产价格的上升。

四、解决问题的建议

1、从根源抓起。房价过高实际上是有有效住房供给不足。很多地被竞拍后闲置,资源得不到有效利用。因此国家应该加大住房供给,坚决杜绝投机性住房消费,遏制炒地炒房现象。2、增加国民收入,缩小贫富差距。增加居民就业来源,发展第三产业,大力推进企业改革,通过这些一系列的措施和政策提高居民收入水平。使人们能买的起房,而不是被住房所奴役。3、加强商业性房产发展,均衡房地产业住房与商业性用房的比例。

作者单位: 西安交通大学理学院

作者简介: 秦雨欣(1990—), 陕西, 西安交通大学理学院08级本科生, 专业: 信息与计算科学; 郭洪沙(1987—), 河北, 西安交通大学理学院08级本科生, 专业: 信息与计算科学; 孟彦旭(1989—), 黑龙江, 西安交通大学理学院08级本科生, 专业: 信息与计算科学。

参考文献:

- [1] 邱雁. 《房价波动与CPI关系的计量分析》. 北京工商大学学报. 2011.1.
- [2] 王连收. 《房地产泡沫与通货膨胀的关系分析》. 产业经济. 2011.4.