

# 房地产泡沫与信心

李娜 马斯琴  
(中央财经大学)

**摘要:**随着经济增长、收入增加、人口结构变化、城镇化的快速发展,房价上涨是客观规律。但是,近年我国房价出现过快上涨,带来了一系列的问题,引起了社会的广泛关注。国内外对中国房地产市场是否存在严重泡沫的争论不断升级。本文认为,不管是在房地产泡沫形成的过程中,还是泡沫破灭的过程中,信心起着十分重要的作用。在形成泡沫的过程中,房地产投资的信心使促使人们不断的投资房地产,形成泡沫,而泡沫一旦破灭,信心也荡然无存,从而对经济产生严重的影响。

**关键字:**房地产泡沫 信心 破灭

## 一、房地产泡沫的形成

在泡沫膨胀期间,大量的资金集聚房地产行业,投机活动猖獗。伴随一段很长时间的房地产价格上升后出现泡沫的膨胀,在某个突发事件下,房地产价格崩溃,一旦泡沫破灭。不仅导致经济和社会结构的失衡。而且还极易带来金融危机生产和消费危机及政治和社会危机,导致宏观经济持续多年的一蹶不振。

在房地产发展正常的情况下,房价如下式:  $P_1 = P_2 + P_3$

其中,  $P_1$  为市场价格,  $P_2$  为基础价格,  $P_3$  为投资增值价格。因为很多投资商对房价的上涨充满信心,所以将大量资本投入房地产,等房价上涨之后,再高价卖出,买家有可能是最终消费者,也有可能是下一家投资需求者,但是可以肯定的是,投资需求是会使房价上涨的。而随着房价不断攀升,超出了消费者的购买能力,房产的需求者也就成为了投资需求者,投资需求者同时也是供给者,因为他最终还是要寻找下批购买者,这样,房产在投资们手中不断交易,完全挤出了最终的消费需求,使得房价不断上涨,房地产行业吸收的资金越来越多,形成房地产泡沫。此时,房价应该如下式:  $P_1 = P_2 + P_4$

一旦人们认为房价不可能再涨时,即对房地产失去信心,那么,最后一批投资者将无法卖出房产,不能收回资金,即在当前价格下,突然失去了房产的需求者,使得房价迅速下跌,泡沫破灭。

信心是房地产泡沫膨胀的纽带,本阶段也是房地产已经完全进入了泡沫阶段,消费需求完全被挤出,商品房在投资商之间交易,使得更多的资金卷入房地产行业。对房价上涨的信心是商品房在投资商们之间交易的纽带,随着泡沫的膨胀,越来越多的投资商被卷入其中,只要人们对房地产的信心还在,泡沫也就不会破灭。

## 二、房地产泡沫的判断指标

从分析看,投资需求对消费需求的挤出是衡量房地产泡沫的关键,我们从以下三个方面判断这一挤出的程度。

房价收入比,这个指标可以衡量消费者对房价的承受能力,是从房地产市场交易前的角度去判断以后的交易是投资需求性还是消费需求性。这一指标侧重于房地产泡沫膨胀的趋势,有很重要的判断价值。

一般来讲,房屋空置率5%为适度,10%则为警戒空置率,超过20%为严重空置。据国家电网在全国660个城市调查显示,有6540万套住宅的电表读数连续6个月为零。其中上海、北京和深圳房屋的空置率已达到40%。这样的空置率十分惊人。

租售比,这一指标反映了房地产市场消费需求被挤出程度,月租价格越高,说明需要租房的人越多,即需求商品房但无力购买的人越多,投资需求对消费需求挤出程度越大。

## 三、我国房地产泡沫产生的原因

### (一)土地的有效性和土地财政

土地的价格直接决定了商品房的基础价格,不解决土地问题,就不能从根本上解决房地产泡沫问题。

### (二)房地产泡沫的膨胀因素——投资信心过剩

#### 1. 信贷扩张、过剩的流动性

过剩的流动性也带来了巨大的通胀压力,2010年12月,我国CPI涨幅就高达4.4%,今年前几个月继续上涨至4.9%,这意味着我国的实际利率处于负值,人们纷纷将钱投入了红火的房市抵御通胀。

#### 2. 房价上涨预期和住房预售制度

虽然房市遭遇了史上最严厉调控,人们关于房价上涨的预期似乎没有改变多少,36.6%的居民对未来房价走势表现出了明显的悲观情绪,上涨预期明显增强。住房预售制度降低了房地产业的进入门槛,鼓励更多的企业进入房地产业,让更多的居民可以凭较少的资金先取得住房。但是,由于没有一套健全的法律制度、信用体系及房地产市场监管制度,使得住房预售制度逐渐成为了房地产开发商信用扩张和风险转移的工具,为房地产泡沫的形成提供了制度温床。

## 四、房地产经济泡沫的防范措施

在房地产泡沫的防范中,主要有两种做法,建立新的土地管理制度即限制商品房基础价格。和通过各种政策,限制人们的投资热情和投资行为。具体措施如下:

#### 1. 完善金融体系,从制度上防止泡沫的产生。

目前我国房地产金融体系主要与银行制度有关,我国银行业是在金融体制不健全的情况下涉足房地产信贷业务的我国的个人信用制度、抵押制度和抵押保险机制不健全,银行自身也存在着许多不足之处。银行应从严掌握贷款条件,加大对房地产开发贷款和居民住房消费贷款的监管力度,通过对贷前贷后的严格把关,既支持了优良的房地产项目开发和个人贷款,又防止房地产泡沫累积的潜在风险。

#### 2. 建立房地产泡沫预警预报系统

房地产泡沫预警指标包括:金融机构贷款利率、货币供给增长率等。由于我国经济、金融、房地产、个人信用制度与发达国家存在较大差距,尤其是基础数据收集和统计存在明显不足。想要建立一套完善的泡沫预警预报系统存在相当大的难度。

### 参考文献

- [1] 刘洪玉.对当前我国房价问题的思考[J].中国地产,2008,(6).
- [2] 刘洪玉.正确认识房价问题,构建和谐市场发展环境[J].中国地产,2007,(9).