

基于社会成本域的房产价格财富再分配效应研究

庞晓波, 邢 戡, 王作文

(吉林大学 商学院 数量经济研究中心, 长春 130012)

摘要:文章构建了一个考虑两类家庭行为和住房资产价值的生命周期模型,通过比较静态分析发现,住房价格的上涨存在着边际递减的“马太效应”,这说明房价导致的贫富差距不会无限扩大,而是会收敛于某一区域。并通过实证分析发现,房价上涨与基尼系数和社会福利损失呈正相关性,证明了房价的上涨通过对两类家庭个体产生相反的作用,导致社会收入分配差距加大,最终使得社会整体福利水平下降。最后认为房价导致社会财富再分配现象的根源在于住房需求具有双重属性,解决问题的根本途径是切实施行住房供给的双轨制,通过供给保障房来分离住房的消费与投资属性。

关键词:住房价格;财富再分配;福利函数;贫富差距

中图分类号: O212

文献标识码: A

文章编号: 1002-6487(2013)04-0123-03

0 引言

房地产市场的健康发展关乎整个经济的健康稳定。住房价格波动已经被列为考察经济景气态势的指标之一,以至于各国都把稳定住房价格作为宏观政策调控的主要目标。房价的上涨对于不同类型的家庭具有不同的影响,根据弗里德曼的生命周期假说,行为人的收入分为永久收入(permanent income)和暂时收入(transitory income),永久收入 Y^p 的定义为: $Y^p = \frac{r}{1+r}[(1+r)A_0 + \sum_{t=0}^{\infty} \frac{\omega_t}{(1+r)^t}]$,其中 A_0 为初始禀赋, ω_t 为家庭的 t 期可支配收入, r 为贴现率。租金的上涨和购房支出(贷款买房)的增加相当于每期的可支配收入减少 $\Delta\omega$,这样就导致家庭众生的永久收入 Y^p 降低。因此,对无房家庭来说,房价的上涨意味着财富的损失,即高房价存在着替代效应。而对于拥有住房的家庭,房价的上涨可以使其在出售或者出租时获得更大的收益,而且可以获得更多的住房抵押贷款,这表现在每期收入上增加 $\Delta\omega_1$,拥有住房的家庭在房价上涨中获得了财富的增加,即房价上涨对有房家庭存在收入效应。在相同的房价上涨过程中,无房家庭损失了财富,而有房家庭增加了财富,这样就导致有房家庭和无房家庭的收入分配差距加大,也就是说高房价引致了财富再分配效应。

国内外相关研究表明房价上涨造成了收入分配差距加大以及家庭储蓄和投资行为的改变,但是并没有阐明房价上涨对财富再分配效应的影响途径,也没有从理论上明晰房价上涨对不同类型家庭福利的影响机制。因此,本文意在理清财富再分配效用的作用机制以及度量由此引发的家庭、社会福利的损失。

1 房价上涨的“马太效应”

房价的上涨使得本已富裕的有房家庭固定资产价值增加、融资能力增强、总效用增加。而对中低收入无房家庭,房价上涨意味着每期支付的租金成本增加、未来买房的机会成本增加和预防性储蓄增加,进而导致家庭可支配收入减少、总效用降低。富裕的家庭更加富裕,贫困的家庭更加贫困,此即为房价上涨的“马太效应”,其结果是加大贫富差距,挤出正常消费,社会总效用降低。为了考察房价上涨的马太效应生成机制和作用途径,本文在生命周期模型的基础上建立一个考虑两类家庭行为和住房资产价值的理论模型,通过比较静态分析来解释房价上涨如何引起马太效应及其作用强度。

考虑两类家庭,一类是有房家庭,另一类是目前没有自住房的租房家庭。有房家庭不再进行房地产方面的投资,而是把住房资产当做既得的生息资产,计入收入之中。而且可以享受到拥有住房的全部效用和住房价值增加所带来的财富增加。无房的租房者可以选择一直租房不进行储蓄,也可以为了将来购房而进行储蓄。在两类家庭中,收入除了用于消费和储蓄外,还投资与其它资产。假定其他投资品以股票代替;劳动生产率不变;租金 r_t 与房价 p_t 的函数为 $r_t = \eta p_t$, $\eta > 1$ 表示房租随着房价上涨而提高; s_t^u 表示无房家庭为了将来购房而进行的储蓄或者偿还贷款,当房价上涨时,家庭每期需要储蓄更多用来购买房产,因此 $s_t^u = \kappa p_t$, $\kappa > 1$;房价上涨时,家庭可以抵押住房获得更多的贷款,或者卖出住房获得更多的收益,因此住房资产价值 H 与房价的关系为 $H = \psi p_t$, $\psi > 0$ 。两类家庭的目标都是效用最大化,即在家庭存活的各期选择

作者简介:庞晓波(1955-),男,吉林长春人,教授,博士生导师,研究方向:金融计量分析。

邢 戡(1982-),男,吉林长春人,博士研究生,研究方向:金融计量分析。

王作文(1985-),男,吉林长春人,博士研究生,研究方向:金融计量分析。

最优消费、投资和储蓄规模使得家庭终生效用最大化,但是本文重点考虑房价对家庭财富和效用的作用机制,不对家庭最优选择进行考量,因此采用静态分析的形式,以瞬时效用函数代表家庭每期的效用,瞬时效用函数采用相对风险厌恶不变(CRRA)形式:

$$u(C(t)) = C(t)^{1-\theta} / 1-\theta \quad (1)$$

则有房家庭面临的约束为:

$$y_t^h = c_t^h + i_t^h \quad (2)$$

其中 $y_t^h = L^\alpha H^\beta Q^\gamma$, L 为劳动, H 为住房资产价值, Q 为股票红利, y_t^h 表示家庭收入, i_t^h 表示股票投资, c_t^h 代表消费。无房家庭要进行储蓄 s_t^u 用于未来购房,而且还要支付房租 r_t^u , y_t^u 表示无房家庭的收入, i_t^u 代表无房家庭的股票投资, c_t^u 为无房家庭消费,因此无房家庭面临的约束为:

$$y_t^u = s_t^u + r_t^u + i_t^u + c_t^u \quad (3)$$

其中 $y_t^u = L^\alpha Q^\omega$, L 与 P 的定义与上面相同。由(2)式可知 $c_t^h = y_t^h - i_t^h$, 将其代入(1)中并将 y_t^h 展开可得:

$$u_t^h = (L^\alpha (\psi p_t)^\beta Q^\gamma - i_t^h)^{1-\theta} / 1-\theta \quad (4)$$

(4)式即为有房家庭的瞬时效用函数表达式, u_t^h 代表有房家庭在 t 期的效用。由(3)可知 $c_t^u = y_t^u - s_t^u - r_t^u - i_t^u$, 将其代入(1)中并将 y_t^h 展开可得:

$$u_t^u = (L^\alpha Q^\omega - \kappa p_t - \eta p_t - i_t^u)^{1-\theta} / 1-\theta \quad (5)$$

(5)式为无房家庭的瞬时效用函数表达式, u_t^u 表示无房家庭在 t 期的效用。(4)式和(5)式对房价 p_t 的一阶导数分别为: $(L^\alpha (\psi p_t)^\beta Q^\gamma - i_t^h)^{-\theta} \cdot L^\alpha Q^\gamma \psi^\beta \beta p_t^{\beta-1} > 0$ 和 $-(L^\alpha Q^\omega - \kappa p_t - \eta p_t - i_t^u)^{-\theta} \cdot (\kappa + \eta) < 0$, 上式表明:房价上涨对于有房家庭是一种福利改进,对无房家庭则是福利损失。这证明了房价上涨确实会导致强者越强、弱者愈弱的马太效应。根据(4)式和(5)式可以计算得出: $u_t^{u''} < 0$ 且 $u_t^{h''} < 0$, 表明房价上涨对有房家庭的福利改进和无房家庭的福利损失都是边际递减的,因此房价上涨造成的马太效应呈边际递减趋势。这与现实情况比较吻合,当房价上涨到一定水平时,由于房价太高,投机者和消费性需求者对房价都存在着房价过高的预期,从而不会再购买住房,住房市场是一种有价无市的局面。而且当预期房价过高时,违约风险增大,银行会采取提高贷款利率或贷款门槛等措施来收紧信贷。这两方面分别作用使得房价不可能无限升高,因为有房家庭也不能因此得到无限的财富,对于无房家庭来说,当房价超越其可支配收入时,中低收入家庭被完全挤出,索性放弃储蓄而选择消费,房价过高会造成有价无市的局面,因此租金也不会无限上涨,这样房价上涨对储蓄和租金成本的影响就会逐渐减弱,从而对无房家庭产生边际递减的福利损失。

2 住房价格上涨的社会成本

2.1 房价上涨与基尼系数

基尼系数是国际上用来综合考察居民内部收入分配差异状况的一个重要分析指标,基尼系数最大为1,最小为0,通常把0.4作为收入分配差距的警戒线,一般发达国家的基尼指数在0.24~0.36之间。中国从2001年起就再没公布过基尼系数,有关中国的基尼系数一般都是通过统计局发布的数据来计算而得到,但是由于计算方法和数据选取的问题,计算结果与联合国和世界银行公布的数据都有较大差别。如据联合国数据显示,2010年中国的基尼系数为0.52,2011年中国的基尼系数将突破0.55。但是根据统计局公布的数据,无论用什么方法计算,我国的基尼系数都比联合国公布的要低很多。本文意只讨论房价上涨与居民收入分配差距变动趋势之间的关系,因此不严格考察基尼系数的绝对数值,只要能反应趋势特征即可。2005年是831大限之后的第一年,因此本文分析从2005~2010年的住房价格与基尼系数之间的关系。由于没有权威数据,本文根据联合国发展报告推测我国近年的基尼系数。结果见图1。

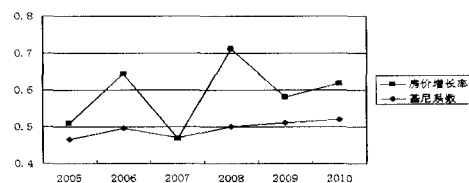


图1 房价增长率与基尼系数的关系

从图1中可以看出基尼系数与房价增长率基本保持同向关系,2005年我国出台“国八条”之后房价上涨迅速,但是到了2006年,全球性金融危机使得房价在近20年中首次出现了下滑,到了2007年初房价下降到10年中最低点。基尼系数的趋势在此期间与房价变动吻合度很高,尤其是当2006年房价下行时,基尼系数也随之向下,这表明房价的下降导致有房家庭的住房财富缩水,而无房家庭可以减少房租和储蓄,两类家庭的财富差距因此减小。这种情况只持续到2009年初,我国出台了包括4万亿救市的一系列宽松政策,住房和股票等资产价格迅速上涨,随之而来的是基尼系数的加大,达到了0.5以上,已经达到了严重的贫富差距状态,很容易导致整体福利降低和威胁社会稳定。

2.2 房价上涨对社会福利水平的影响

本文所指的社会福利是一种集合概念,即全体社会成员在生产和消费过程中所体验到的满意程度的集合,是全体社会成员的效用总和,是效率和公平的函数,社会总效率提高会提高福利,收入分配和生存机会平等同样决定着社会福利水平。庇古曾经说过,社会总福利的大小,不仅取决于国民收入总量的多少,而且取决于国民收入在社会成员之间的分配。观察社会福利函数的演进过程,尽管不同的社会福利函数有不同的价值标准和道德基础,但是都对收入分配公平性问题有所体现。例如阿马蒂亚·森 (Amartya K. Sen) 社会福利函数:

$$W = \mu(1-G) \quad (6)$$

其中 μ 代表社会收入平均水平, G 是基尼系数,从(6)中可以看出 G 变大,即收入分配差距加大会直接导致

经济实证

社会福利水平的降低。虽然高收入家庭收入的提高会使得社会平均收入水平 μ 提高,但一般情况下这种提高为低收入家庭的财富向少数最高收入家庭的转移,而且最高收家庭体占总人口比例很小,因此 μ 提高的幅度非常小,可以视其为常数,所以当 G 增加时,社会福利水平 W 会降低。从以上的分析中可以看到,房价的上涨加大了有房家庭和无房家庭的收入和效用差距,使得基尼系数随着房价上涨而升高,从而引起社会整体福利水平和居民幸福感的降低。

2.3 实证分析

社会福利函数是对全体社会成员幸福感进行抽象和量化的工具,但是各种福利函数在假设条件和函数形式上都不尽完美,如古典福利函数没有考虑到个体差别,精英者福利函数仅考虑效率而忽视了公平,罗尔斯福利函数过分强调公平而忽略了效率,福斯特社会福利函数忽视了低收入阶层。在各种形式的福利函数中,伯努利—纳什社会福利函数既体现出了效率和公平而且又便于计算,其基本形式为:

$$W = R \times Y \quad (7)$$

其中 R 代表低收入家庭与高收入家庭的人均收入比,收入分配越不公平, R 值越小。 Y 代表产出,作为衡量经济增长的指标。在这种度量方法下,倘若一项公共政策在一定限度内通过牺牲社会公平或经济效率,以换取经济增长或社会公平程度的大幅提高时,社会福利水平仍会得到提高,因此在考察社会福利水平在一定时间段动态变动连续性方面,伯努利—纳什社会福利函数形式更适合一些(谢乔昕, 2011)。由(7)可以看出, R 代表高低收入家庭的人均收入比,当分子大于分母的时候,分子代表的家庭变为高收入家庭,分母变成低收入家庭,因此分子分母应改变位置,所以社会福利水平的最大值为绝对平等时的社会福利,也就是 $R=1$ 时 W 最大。从这个角度来看, (7) 式表明收入分配的不平等使得社会福利水平低于最优值,因此本文使用社会福利最优值与实际值的差来代表福利损失水平,以此来考量房价变动和社会福利损失水平变动的关系。本文变量采用的数据区间为 1991~2010 年,共 20 个观测值,数据来源为中经网数据库和相应年度中国统计年鉴。本文对 GDP_t 和房价 p_t 以 1990 年为基期利用价格指数进行平减,所得结果见图 2。

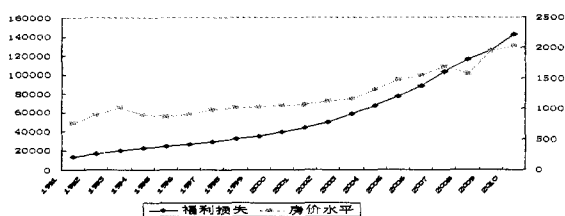


图2 福利损失水平与房价正相关

从图 2 中可以看出社会福利损失水平与房价存在着相同方向的变化趋势,但是并不能判定二者存在长期的均衡关系以及是否存在正的相关性。因此需要对数据作进一步处理,对两组数据进行协整检验可以发现福利损失和房价之间存在着协整关系,即长期均衡关系,见表 1。

表 1 福利损失水平与房价存在协整关系

协整关系数量	特征值	统计量	临界值	Prob.**
0 个 *	0.536012	20.14448	15.49471	0.0092
1 个 *	0.296186	6.322353	3.841466	0.0119

迹检验显示在 5% 显著性水平下存在 2 个协整关系

*代表 5% 显著性水平下拒绝原假设

在验证了福利损失与房价之间存在长期关系之后,就可以对二者进行简单的回归分析,以此来发现房价作为自变量,福利损失作为因变量时两者之间的因果关系,所得结果为:

$$Y = 104.6 * HP - 70950.52 \quad (8)$$

其中 Y 代表福利损失水平, HP 代表房价,调整后的 R^2 为 0.962,表示拟合效果较好,观察 HP 前面的系数为 104.61,说明房价与福利损失水平存在正向的协调关系,即福利损失随着房价的上涨而加大。

3 结论

本文构建了一个考虑两类家庭行为和住房资产价值的静态模型,通过比较静态分析,发现住房价格上涨对无房家庭和有房家庭的影响方向截然相反,无房家庭在房价上涨过程中损失了财富和效用,而有房家庭获得了财富和效用的增加,这导致了两类家庭收入分配差距加大,形成了关于房价的“马太效应”。但是模型机制表明,这种马太效应是随着房价的上涨呈现边际递减趋势,既房价引起的财富再分配效应是有限的。同时,本文发现房价与我国基尼系数存在正相关性,证明了房价上涨对我国贫富差距加大的确具有促进作用。最后通过分析社会福利函数,认为房价上涨不利于社会总福利的改进,并利用实证分析证明了房价上涨与社会福利损失存在着长期均衡关系,会造成全社会福利总水平的下降。

本文认为,住房作为居民的基本生存资料,其价格上涨必然会对全体社会成员产生影响,其中最直接的影响就是社会财富再分配,但是这种房价上涨造成的这种财富再分配只能加剧社会矛盾,阻碍经济发展。这种现象产生的根源在于住房横跨了实体和金融经济两个部门,对其的需求同时具有消费和投资双重属性,既能满足家庭的消费需求,又能作为投资获利工具使家庭财富增加,这种性质是其他任何商品都不具有。因此房价上涨会造成家庭财富和福利水平同时变化,解决这个矛盾的根本途径是切实施行住房市场供给双轨制,通过供给保障房来割裂住房的双重属性,首先保障房满足了住房的第一属性,也就是消费性,让真正需要居住的家庭可以享受到住房。其次,在第一属性满足之后,住房的投资性需求也可以满足,当人人有房住时,房价上涨只会对有房家庭产生财富效应,其替代效应自然会消失,财富再分配和影响因素由双向变成单向,而从社会整体福利水平来看,由于不存在无房家庭的福利损失,总的社会福利会随着房价的上涨而改进。

参考文献:

限购令下的房地产市场效应实证研究

刘小瑜^a, 谢娟娟^b, 赵鹤芹^c

(江西财经大学 a. 研究生部; b. 产业经济研究院 c. 统计学院, 南昌 330013)

摘要:近十几年来,中国房地产市场经历了急速发展,极大地带动了中国经济的增长,但是随之而来的是房地产市场的泡沫出现,并且从2010年开始达到顶峰,房价不断飙升已经影响到了百姓的切身利益,房地产市场房价的扭曲引起了国家的高度关注。其中最近的调控政策——限购令是影响与受关注程度最为广泛的政策。文章选取江西省房地产业作为研究对象,探讨了江西省的限购令实施现状、调控阶段效果,并运用VAR模型对限购令下的市场效应进行实证分析,进而提出相应的政策建议。

关键词:限购令;房地产市场;VAR模型

中图分类号: **文献标识码:**A **文章编号:**1002-6487(2013)04-0126-03

0 引言

房地产业对宏观经济越来越起到举足轻重的作用,学者们对房地产业进行了大量研究。针对房价的调控措施有很多种,而且历年来都有实施,但是效果都不明显,对于全国大部分城市出现的“疯涨”房价,国家在2010年推出严厉政策——“限购令”。“限购令”一经提出便引起了全国各界的广泛关注,虽然限购令出台的时间并不长,国内关于其的研究已有不少。

纵观相关文献,大多数学者都集中于对限购令本身的解读,并没有实现限购深入的探讨,且得出的结论不一。而对于限购令作用下房价与宏观经济变量之间关系的研究及相互间的影响,更是少之又少。在这样的背景下,笔者认为应该结合江西省房地产市场发展现状与限购实施效果,建立一个系统全面的模型,即本文拟以2011~2012年月度数据为数据样本,选择VAR模型,结合使用脉冲响应函数和granger因果关系来研究房价与宏观经济变量在了限购作用下的关系,这可能更符合探究房地产市场发展的实际。

1 模型建立

本文选择使用的模型为VAR模型——来自于Sims(1980)学者首创,此方法一经提出便被广泛用于实证研究中,文中假设房地市场经济中存在四种领先期和滞后期不相关的冲击:需求冲击、供给冲击、房地产价格冲击和土地政策冲击,用VAR模型探究它们之间的动态结构关系。本文VAR模型的基本形式如下:

$$\begin{bmatrix} H_t \\ x_t \end{bmatrix} = A_0 + A_1 \begin{bmatrix} H_{t-1} \\ x_{t-1} \end{bmatrix} + \dots + A_p \begin{bmatrix} H_{t-p} \\ x_{t-p} \end{bmatrix} + \begin{bmatrix} u_t \\ v_t \end{bmatrix} \quad (1)$$

其中, H 代表的是房屋价格指数向量; x 代表其它变量向量; A_0 为常数矩阵; $A_1, \dots, A_p$ 为 p 个参数矩阵; u_t 与 v_t 分别为残差扰动项向量(u_t 对应 H_t 向量, v_t 对应 x_t 向量)。本文研究的四个变量分别为:CPI同比增长率(LCPI)、房屋价格指数(LHP)、土地价格指数(LLP)及产出增长率(LY),将CPI同比增长率(LCPI)、土地价格指数(LLP)及产出增长率(LY),三变量全部带入 x ,此时该变量对与 H 构成四变量的VAR模型系统,通过这个模型不仅可以进行宏观变量与房地产价格之间的冲击影响分析,还能知道冲击的大小、正负以及持续的时间。

基金项目:2011年江西省研究生创新专项资金资助项目(YC2011-B024)

作者简介:刘小瑜(1958-),女,江西赣州人,教授,博士生导师,研究方向:产业核算、经济统计分析。

谢娟娟(1984-),女,浙江临海人,博士研究生,研究方向:产业组织理论、经济统计分析。

赵鹤芹(1989-),女,江西南昌人,硕士研究生,研究方向:金融统计。

- [1]徐滇庆.房地产泡沫VS暴利[J].经济导刊,2006,(7).
- [2]李德智,李启明.我国房价与城镇家庭贫富差距的长期均衡与短期波动:1987-2008[J].经济问题探索,2010,(11).
- [3]陈彦斌,邱哲圣.高房价如何影响居民储蓄率和财产不平等[J].经济研究,2011,(10).
- [4]Chamon, Marcos, Kai Liu, Eswar S. Prasad. Income Uncertainty and Household Savings in China[C]. NBER Working Paper 16565, 2010.
- [5]谢乔昶,孔刘柳.社会公平经济增长与财政支出关系探析——基于社会福利函数的角度[J].山东财政学院学报(双月刊),2011,(3).
- [6]Abraham, Hendershott. Bubbles in Metropolitan Housing Markets[J]. Journal of Housing Research, 1996, 7(2).
- [7]Blanchard O., C. Kahn. The Solution of Linear Difference Equations under Rational Expectation[J]. Econometric, 1980, 48(5).
- [8]Capozza, D. R. The Efficiency of Speculation in Urban Land[J]. Environment and Planning A, 1976, 8(4).

(责任编辑/易永生)