

合肥市房价上涨对不同收入等级 居民消费支出影响研究

郑雪姣, 汪 婷

(安徽工业经济职业技术学院 财经学院, 合肥 230051)

摘要:消费对于经济的增长有着重要的推动作用。对合肥市 2011—2017 年商品房销售均价、高中低收入群体居民年人均收入、消费性支出以及消费支出的构成数据进行了回归分析,得出结论:合肥市房价上涨并未对居民消费支出产生明显的挤出效应,但是对低收入者没有明显财富效应;从消费结构上看,合肥市房价的上涨抑制了中低收入群体的经常性消费和服务性消费。

关键词:房价上涨;消费支出;不同收入等级居民

中图分类号:F127.54;F126.1

文献标志码:A

文章编号:1008-6021(2018)04-0042-04

一、引言

消费、投资、出口是经济增长的三大支柱,而其中消费在经济的拉动上面起着更为显著的作用。据中国人民银行公布的 2017 年第二季度全国 50 个城市城镇储户问卷调查报告显示:42.3%的居民倾向于“更多储蓄”,33.9%的居民倾向于“更多投资”,而只有 23.8%的居民倾向于“更多消费”。仍有 52.2%的居民认为目前房价“高,难以接受”。由此可见,房地产价格的上涨可能在一定程度上抑制了我国居民消费性支出^[1]。这对于一国经济的增长是十分不利的。因此,房地产价格波动对居民消费支出影响的研究具有十分重要的现实意义。由于中国经济发展和房地产市场发展的不均衡,各地房价的波动以及居民的收入存在很大的差异,所以本文仅针对合肥市的情况来研究房价上涨对该地居民消费支出的影响。

二、房地产价格波动与居民消费支出的关系

目前,理论界有关房地产价格波动和居民消费的关系主要有以下两种观点。

(一)房地产价格上涨的财富效应

房地产价格的上涨使拥有房地产的消费者财富得到了增加,从而使这部分消费者对未来经济的预期

得到了提升,进而增加了他们的消费意愿。所以对于房产持有者而言,房地产价格的上涨能够增加他们的整体财富水平。我国自 1998 年开始进行住房制度的改革,取消了实物分房,在这之后,房地产市场发展迅速,房产在部分家庭的财富组成中居于首要位置,在房价大幅上涨的背景下,对这部分家庭就产生了财富效应^[2]。

(二)房地产价格上涨的挤出效应

又称为负财富效应。房地产价格的上涨有利于房产持有者财富的增加,但是对于不拥有房产的消费者而言,房地产价格的上涨会提高其房屋租赁价格及其他方面的开支,使其生活成本提高,该类消费者只能缩减其他方面的消费,这就是对原有消费的挤出效应。近十年我国城市房价出现了快速上涨,超出了很多普通城镇居民家庭的承受能力,很多家庭买房租房难度都大幅度上升,这对于城镇居民家庭的消费性支出起到了严重的制约作用^[3]。

三、合肥市房价上涨对不同收入等级居民总体消费支出影响

(一)建立模型

1. 选取样本

收稿日期:2018-05-18

基金项目:安徽省高校人文社科研究一般项目(项目编号:2018sk01)

作者简介:郑雪姣(1984—),女,湖南邵阳人,讲师。研究方向:房地产经济管理。

本文选取了2011—2017年合肥市商品房交易均价、不同收入等级居民年人均收入以及年人均消费性支出,运用 excel 进行回归分析。具体数据见表 1、表 2。

表 1 2011—2017 年合肥市商品房交易均价

年度	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
商品房交易均价(元/平方米)	6 219	6 498	7 975	7 736	8 590	11 272	14 631

资料来源:安居客网。

表 2 2011—2017 年合肥市不同收入等级居民年人均平均收入、消费性支出

元

年度	低收入居民		中等收入居民		高收入居民	
	平均收入	消费性支出	平均收入	消费性支出	平均收入	消费性支出
2017	19 452	14 512	36 876	28 921	74 520	46 308
2016	19 248	14 420	35 709	27 826	71 828	45 502
2015	18 080	13 516	32 090	17 970	62 900	31 284
2014	15 935	11 910	29 673	16 342	61 007	30 856
2013	14 074	13 764	26 171	19 568	66 364	33 250
2012	16 455	11 307	24 817	17 238	61 674	31 716
2011	15 513	10 291	21 920	15 795	56 852	29 536

资料来源:合肥统计信息网。

2. 建立模型

合肥市商品房销售均价与居民年人均收入、年消费性支出的关系可以用线性回归模型来反映^[4]。商品房销售均价用 T 表示,居民年消费性支出用 Y 表示,城镇居民年人均收入用 X 表示。由此,商品房销售均价与人均年消费性支出的关系模型就是: $Y = C(1) + C(2)T$; 商品房销售均价与年人均收入的关系模型就是: $T = C(1) + C(2)X$ 。

根据模型我们提出以下两种假设:

假设一:商品房销售均价与居民年人均消费性支出的关系如果是负相关,说明房地产价格的上涨对居民消费有挤出效应,反之则没有。

假设二:商品房销售均价与居民年人均收入的关系如果是正相关,说明房地产价格上涨给城镇居民家庭带来了财富效应,反之则没有。

(二)合肥市房价上涨对不同收入等级居民消费支出的影响

1. 对低收入居民消费支出的影响

通过计算得到,回归方程是 $Y = 6 412.5 + 0.758T$, 相关系数 R 等于 0.854 2,二者相关性较强,说明合肥市房价上涨对于低收入消费者的消费并没有抑制作用;商品房销售均价与低收入居民年人均收入的回归方程 $T = -3 594.2 + 0.684X$, 相关系数 R 等于 0.354 6,二者相关性较弱,说明合肥市房价的上

涨并没有增加低收入居民对于未来财富的预期。

2. 对中等收入居民消费支出的影响

通过计算得到商品房销售均价与中等收入居民年人均消费性支出的回归方程是 $Y = 1 042.4 + 2.36T$, 相关系数 R 等于 0.825 2,二者相关性较强,说明合肥市房价上涨对于中等收入消费者的消费并没有发生抑制作用;商品房销售均价与中等收入居民年人均收入的回归方程 $T = -1 476.8 + 0.046 2X$, 相关系数 R 等于 0.857 6,二者相关性也较强,说明合肥市房价的上涨增加了中等收入居民对于未来财富的预期。

3. 对高收入居民消费支出的影响

通过计算得到商品房销售均价与高收入居民年人均消费性支出的回归方程是 $Y = 12 468.5 + 2.86T$, 相关系数 R 等于 0.722 5,二者相关性较强,说明合肥房价上涨对于高收入消费者的消费并没有发生抑制作用;商品房销售均价与高收入居民年人均收入的回归方程 $T = -1 456.3 + 0.029 2X$, 相关系数 R 等于 0.775 8,二者相关性也较强,说明合肥市房价的上涨增加了高收入居民对于未来财富的预期。

以上我们看出合肥市房价上涨对居民的总体消费支出没有产生挤出效应,增加了中等以及高收入群体的财富预期,但是没有增加低收入群体的财富预期。

四、合肥市房价上涨对不同收入群体消费支出结构的影响

虽然从总体上而言合肥市房价的上涨并没有对城镇居民的消费支出产生抑制作用,但是从消费的构成上来看就未必如此。我们可以把城镇居民的消费分为居住性消费、经常性消费(主要包括食品、衣着、生活用品及服务)、服务性消费(主要包括医疗保

健、交通通信、教育文化娱乐服务等)^[5],分别用 Y_1 、 Y_2 、 Y_3 来表示,与商品房销售均价 T 建立回归方程分别是:

$$Y_1 = C(1) + C(2)T$$

$$Y_2 = C(1) + C(2)T$$

$$Y_3 = C(1) + C(2)T。$$

选取样本数据见表 1、表 3。

表 3 2011—2017 合肥市不同收入等级居民年人均各类消费支出

元

年度	低收入居民			中等收入居民			高收入居民		
	居住性消费	经常性消费	服务性消费	居住性消费	经常性消费	服务性消费	居住性消费	经常性消费	服务性消费
2011	686	5 930	5 006	1 308	8 932	4 932	3 084	14 363	10 436
2012	816	6 594	3 590	2 085	9 051	5 253	2 814	14 590	12 588
2013	1 290	8 253	3 913	1 715	10 182	7 097	4 962	14 377	11 283
2014	1 748	8 864	4 112	3 025	11 023	7 112	5 986	14 267	10 789
2015	3 144	6 162	3 758	4 158	8 496	5 461	7 334	13 855	9 742
2016	3 080	6 201	5 006	5 043	9 675	5 684	7 555	14 733	10 219
2017	3 212	6 376	5 126	5 247	10 458	6 123	7 935	15 048	11 426

资料来源:合肥统计信息网。

(一) 房地产价格上涨对居住性消费支出的影响

经过计算得到,商品房销售均价与低收入居民人均年居住性消费支出相关系数 R 等于 0.677 5,相关性较强,说明合肥市房价上涨对低收入居民人均年居住性消费支出没有抑制作用;商品房销售均价与中等收入居民人均年居住性消费支出相关系数 R 等于 0.743 8,相关性较强,说明合肥市房价上涨对中等收入居民人均年居住性消费支出也没有抑制作用;商品房销售均价与高收入居民人均年居住性消费支出相关系数 R 等于 0.701 2,相关性较强,说明合肥市房价上涨对高收入居民人均年居住性消费支出也没有抑制作用。

(二) 房地产价格上涨对经常性消费支出的影响

经过计算得到,商品房销售均价与低收入居民人均年经常性消费支出相关系数 R 等于 -0.252 6,二者有负相关性,说明合肥市房价上涨对低收入居民人均年经常性消费支出存在抑制作用;商品房销售均价与中等收入居民人均年经常性消费支出相关系数 R 等于 -0.246 2,二者也有负相关性,说明合肥市房价上涨对中等收入居民人均年经常性消费支出起到了一定的抑制作用;商品房销售均价与高收入居民人均年经常性消费支出相关系数 R 等于 0.223 2,相关性

较弱,说明合肥市房价上涨对高收入居民人均年经常性消费支出没有太大的抑制作用。

(三) 房地产价格上涨对服务性消费支出的影响

经过计算得到,商品房销售均价与低收入居民人均年服务性消费支出相关系数 R 等于 -0.126 6,二者有负相关性,说明合肥市房价上涨对低收入居民人均年服务性消费支出存在抑制作用;商品房销售均价与中等收入居民人均年服务性消费支出相关系数 R 等于 -0.235 2,二者也有负相关性,说明合肥市房价上涨对中等收入居民人均年服务性消费支出起到了一定的抑制作用;商品房销售均价与高收入居民人均年服务性消费支出相关系数 R 等于 0.242 6,相关性较弱,说明合肥市房价上涨对高收入居民人均年服务性消费支出没有太大的抑制作用。

综上所述,合肥市房地产价格上涨虽然没有抑制居住性消费,但是抑制了中低收入居民的经常性消费和服务性消费。由此对于消费支出结构的区分研究就是必要的。

五、结语

从总体上来看,合肥市房价上涨并未对居民消费支出产生明显的挤出效应,但是对低收入者没有明显财富效应。从消费结构上看,合肥市房价的上涨抑制

了中低收入群体的经常性消费和服务性消费。对于 度,另一方面房价的调控也是长期的任务。政府的宏观调控政策来说,一方面要完善住房保障制

参考文献:

- [1] 陆珉峰,高攀.从我国地价房价比看“招挂拍”制度改革[J].安徽广播电视大学学报,2011(2):35-39.
- [2] 李春风,陈乐一,刘建江.房价波动对我国城镇居民消费影响的研究[J].统计研究,2013(2):14-22.
- [3] 赵丽霞.山西省房价波动对居民消费影响研究[J].商业经济,2018(4):44-45.
- [4] 余勃.广州房价波动与居民消费关系研究[J].科技信息,2011(7):113.
- [5] 赵迪.房价波动对城镇居民消费的影响[J].合作经济与科技,2016(9):129-131.

The Influence of Rising Housing Price on Household Consumption Expenditure of Different Income Levels in Hefei City

ZHENG Xuejiao, WANG Ting

(School of Finance, Anhui Technical College of Industry and Economy, Hefei 230051, China)

Abstract: Consumption plays an important role in promoting economic growth. This paper makes a regression analysis on the average sales price of commercial housing in Hefei city from 2011 to 2017, the annual per capita income of residents of high, middle and low income groups, consumer spending and consumer expenditure. It is concluded that Hefei's rising housing price does not have a clear crowding-out effect on household consumption expenditure. But there is no obvious wealth effect on low-income people. From the perspective of consumption structure, the rising house price in Hefei inhibits the recurring consumption and service consumption of low and middle income groups.

Keywords: rising house price; consumer spending; residents of different income levels

[责任编辑 王七萍]