

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：孙一苇

学号：1800014516

学校院系：历史学系

提交日期：2020 年 12 月 19 日

从房地产市场的“买涨不买跌”看预期的自我实现[□]

[□]本文的讨论基于短期。在短期，房地产市场的价格主要由消费者的预期所影响；在长期，房地产市场的价格主要由国家的土地制度所决定。

在现实生活中,“买涨不买跌”的情况随处可见,在房地产市场上更是司空见惯[□]。2008 年金融危机后,我国楼市纷纷打折促销,但当时人们看到房价跳水,几乎无人愿意买房。然而,经历短暂降价后,到了 2009 年,房价一路狂飙,此时买房的人却越来越多。可以说,“买涨不买跌”体现了预期对经济参与者的投资和消费行为的影响。

为了讨论的便利,本文仅以“买涨”的情况为例,从微观角度着手,探究这一行为的基础——“房价上涨”的预期如何形成和自我实现,由此分析其后果,并对我国宏观调控政策提出建议。

一、“房价上涨”预期的形成

公众“买涨”的行为往往基于这样的预期:在将来一段时间内,房价还会涨。基于当前房价水平总体上扬的趋势,公众自然地以此为据,推断此后一段时间内房价走势仍会上行。这种预期是经济参与者对未来房价变化的事前估计,预期行为本身具有主观性,受到公众主观心理特征的影响,但同时也建立在客观经济形势之上。

市场参与者们相信,房价上涨意味着未来购房付出成本的持续增加,所以越早购买就越节省成本。在房地产价格上升时买入,只有一点是买错的,只要判断当前的价格还没有达到价格的最高点,就意味着再不买,房价还要涨,从而刺激潜在购房者的涨价预期。

根据国家统计局数据,2009 年 10 月全国商品房房价同比涨幅达到 21%[□],其上升速度显著快于存款利率的提升,意味着投资房产有更高的投资回报率。基于资本的逐利性,人们就会选择将银行的存款提出,用于购置房地产,以达到保值或者对冲通胀的目的。可见,客观经济形势也是人们“房价上涨”的预期的重要来源。

二、预期自我实现的过程

“房价还会涨”的预期仍然停留在未然的层面上,而我们观测到的房价继续上涨是已然的事实,预期是如何成为现实的?

房地产价格的形成是非常复杂的博弈机制,受众多因素的影响,经济中个体参与者难以获知这些不确定因素的变动信息,存在严重的信息不对称。此时,缺乏信息的个体会通过观察他者行为从而填补信息空白。当人们看到房价上涨引发购房热潮的时候,出于羊群效应,也会模仿购房者的行为竞相买房。

“房价上涨”预期不仅影响到购房者群体,也对开发商的定价决策产生作用。房地产市场作为垄断竞争市场,房产开发商为了自身利润最大化,会根据上期的价格来制定本期的价格,由于价格存在上涨趋势,他也会调高本期的价格。虽然存在价格粘性,预期传导到定价行为仍需一段时间,但是价格会迅速调整到位,表现为房价的再次上调。

因此,在房地产市场中,随着房价上涨,经济参与者的购房需求也随之提升,造成需求

[□] 因为房地产具有生产周期长、流动性低等特征,房地产市场相对股市等其他金融市场更容易受到预期的影响。

[□] 多位学者指出,21%仍然属于低估的数据。

对于高房价的正反馈，即当前“房价上涨”预期的正向冲击会对未来的房价变化产生持续的正向冲击，公众“房价上涨”的预期达成了自我实现，导致房价的持续攀升。

三、“房价上涨”预期自我实现的后果

房地产是我国的支柱产业，与宏观经济的发展形势息息相关。在房地产市场中，具有自我实现属性的预期也会对我国的经济走势施加不可小觑的影响，房价上涨的预期往往和通货膨胀的预期紧密相连。

首先，房地产行业处于国民经济链条的中间环节，其热度也会通过产业链的逆向带动效应提高关联产业的需求，带动相关产业的投资和产品价格。当“房价上涨”的预期自我实现，对房价变化敏感的相关产品的预期价格随之上涨，进而导致社会价格总水平的上升。

再者，由于财富效应，房地产价格上涨会导致资产所有者的财富增加，提高人们的消费及投资水平，刺激社会总需求，当需求的扩张超过了实际生产力水平时，就会增加通货膨胀的压力。

四、宏观政策启示

房地产市场上“房价上涨”预期的自我实现促成了正反馈的循环，使得房地产价格不断推升，泡沫持续积累。如果决策者不加以有效管理，待房地产市场的泡沫破裂时，就会导致宏观经济的大起大落，造成社会资源极大浪费。

因而，我国的宏观政策需要更具前瞻性，将市场预期纳入政策制定中，使宏观政策真正成为调控预期的艺术。由上述分析可知，我国房地产价格可以反映市场上宏观经济相关变量的预期信息，在房地产市场重要性日益增加的情况下，我国有必要将房地产价格指数纳入先行指数体系并编入通货膨胀指数，从而全面反映宏观经济运行的动态走势。此外，通过观测房地产价格的波动性，决策者可以判断市场预期的变动，从而提高预测和监控能力，引导市场预期向更有利于宏观经济稳定的方向发展。

2000 字

参考文献：

[1]孔凡文,王英华,苏永玲.房地产市场中“买涨不买跌”的行为经济学分析[J].沈阳建筑大学学报(社会科学版),2009,11(04):428-430.

[2]董纪昌,何静,李秀婷,董志.公众房价预期形成机理分析与实证研究——基于社会学习视角[J].管理评论,2020,32(10):34-46.

[3]程红美.房地产价格上涨对通货膨胀的影响[J].商场现代化,2011(21):163-164.

[4]黄静. 中国房地产价格上涨的广义财富效应研究[D].上海交通大学,2010.

[5]魏阙. 我国通货膨胀预期的动态特征与管理[D].吉林大学,2020.

[6]张蓓.我国居民通货膨胀预期的性质及对通货膨胀的影响[J].金融研究,2009(09):40-54.

[7]肖争艳,姚一旻,唐诗磊.我国通货膨胀预期的微观基础研究[J].统计研究,2011,28(03):8-14.

**WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本
文字和以下内容消失)**

**成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ:
3049816538**

2000 字