住房和其他房地产的不同回报率让富人做得更好，让黑人家庭做得更糟

作者:Edward N. Wolff

最近基于资本化方法的财富不平等研究，其中总财富总额与各种形式的收入（如股息）成比例分布，引发了人们对资产回报率在财富分布中是否存在差异的担忧。在这项研究中，我使用了一个新的数据源，即《消费者金融调查》中报告的房屋和其他房地产的应计资本收益。我发现有力的计量经济学证据表明，住房回报率与财富水平直接相关，与中产阶级和低收入家庭相比，非常富有的家庭的回报率要高得多。然而，从首选规范中没有证据表明，黑人或西班牙裔家庭在控制住房年限和市场整体房价变动等因素后，其房产回报率较低。入住年限也是房屋回报率的一个非常重要的决定因素。这一影响是非常负面的，因为居住社区变得不太理想，房地产随着时间的推移在物理上恶化，这两个因素都降低了房地产价值。个人住房的回报率也与市场的整体房价走势密切相关，这表明市场时机是一个关键的决定因素。

**原文链接:**<https://www.nber.org/papers/w30543>