# 消费者理性预期对房地产价格的影响

来源：网络 作者：琴心剑胆 更新时间：2024-01-11

*内容 摘要：近年来，为了平抑房地产价格持续上涨的势头，政府出台了一系列宏观调控政策，初见成效。但对于 影响 房地产价格上涨的原因仍需要做进一步的探讨。由于在房地产价格上涨背后，升值预期是一个推动力；因此，本文将从消费者的市场预期出发，具体 ...*

内容 摘要：近年来，为了平抑房地产价格持续上涨的势头，政府出台了一系列宏观调控政策，初见成效。但对于 影响 房地产价格上涨的原因仍需要做进一步的探讨。由于在房地产价格上涨背后，升值预期是一个推动力；因此，本文将从消费者的市场预期出发，具体 分析 房地产上涨的原因，并提出相关建议。

关键词：理性预期房地产价格

穆斯在《理性预期与波动 理论 》一文中，对理性预期作了精辟的解释：理性预期是相对“ 适应性预期 ” 而言的，所谓适应性预期就是运用某 经济 变量的过去记录预测未来，反复检验和修订，采取错了再试的方式，使预期逐渐符合客观的过程。而理性预期与这种适应性预期根本不同，它是指人们预先充分掌握了一切可以利用的信息做出的预期。这种预期之所以称为“ 理性的 ”，因为它是人们参照过去 历史 提供的所有知识，对这种知识加以最有效利用，并经过周密的思考之后，才做出的一种预期。

针对房地产的价格，消费者在做出投资或置业的决定之前都会通过理性的分析，对此类商品做出一定预测。前景乐观，则付之于行动；悲观，则不予购买。这里，消费者所做出的预测，正好印证了穆斯在《理性预期与波动理论》一文中对理性预期所提出的理论要点：理论预期是观察到的过去经验的 规律 性 总结 ，它可以指导人们的经济行为。因而理性预期可以说是构成经济行为的基础。从理论和现实的角度看，房地产行业的参与者主要有：政府、 金融 机构、房地产开发商和消费者。四者关系可以用图1表示。

影响消费者理性预期的因素

本文主要是分析对消费者理性预期的影响因素及这些因素对消费者预期的影响，可以根据房地产行业参与者之间的关系图，得出影响消费者理性预期的关系图，如图2所示。

本文具体分析房地产行业参与者与消费者之间的关系及他们对消费者理性预期的影响。

（一） 政府与消费者：宏观调控政策与消费者理性预期

房地产开发的基础是土地，由于我国特有的土地制度，土地出让的数量直接决定了房地产的开发情况。政府针对土地出让所做出的调控政策，成为消费者预测房地产开发量的一个主要依据。而且，消费者对政府的信任度，远高于对房地产开发商的信任。近几年，由于房地产价格持续上涨，为了抑制房地产价格的上升，政府出台了一系列的政策。这些政策，同时引起了消费者的理性预期行为（尽管有时候消费者的理性预期与政府的初衷并不相符合）。202\_年，土地政策收紧与严格控制农用地转为建设用地及压缩建设用地占农用地的指标，严格控制土地的“闸门”和土地“招拍挂”出让方式的严格实施 ，使土地开发面积和竣工面积增速减缓，导致消费者对土地的升值预期空前高涨，从而激发房地产市场上旺盛的需求。

（二） 金融 机构与消费者：金融政策与消费者理性预期

金融机构出台的政策对消费者的 影响 ，主要表现在贷款利率上，因此，房地产贷款态度的变化对房地产的需求变化有相当大的影响，最终导致房地产价格的变化。近几年，银行贷款利率逐年在提高，虽然提升幅度很小，但 中国 人民银行短期内对利率进行连续调整的行为，加强了消费者对“进入加息周期”的预期和房价调整的预期。部分消费者担心利率会继续提高，增加购房的开支。在经过一阵观望之后，大部分消费者选择提前消费，导致住房需求增加，房价增幅再度上扬。在过去的十年间，无论是在发达国家，还是在 发展 中国家，银行贷款与房地产价格波动的关联日趋紧密。

（三）房地产商与消费者：厂商行为与消费者理性预期

“8.13”土地大限之后，房地产商拿地的成本大幅度增加，已成为不争的事实。与此同时，国家采取了暂停半年农用地转用审批、土地整顿、提高征用土地费用标准等措施。与此同时，房地产贷款利率不断上涨，也直接导致了许多中、小型房地产 企业 退出房地产行业。这一道道门槛使得房地产投资热开始下降。这一结果，造成消费者的再度恐慌，从而也再度引起房地产价格的上扬。尽管政府出台了一系列的政策，而且金融机构的贷款利率也几度提升，但是，据专家 分析 ，这些政策对真正有实力的大型房地产开发企业影响是很小的。从某种意义上来说，这些政策只会使与他们分羹的竞争对手减少，从某种程度上反而帮助了他们。与此同时，房地产价格还在逐渐上涨，这也为开发商获取暴利创造了条件，开发商在交易市场上形成价格联盟，共同合谋有价无市的虚假房价交易关系。信息不对称的条件下，消费者被蒙蔽而做出购买的决定，房价也在消费者的购买行为驱使下，扶摇直上。

（四） 消费者与消费者：从众心理与理性预期

消费者的从众心理不仅表现在对低价位商品的消费，也表现在对房地产这种高价位产品的消费上。消费者即使在政府出台一系列政策、银行金融政策的变化和房地产开发企业的厂商行为变化的情况下，还是不会轻易决定是否购买如此高价位的商品。而只有在大部分消费者都去购买时自己才作决定。可见这种从众心理也是消费者理性预期的影响因素，他的作用不可忽视。

正确引导消费者理性预期的建议

建立和完善房地产业的宏观监控体系。政府必须加快建立和完善从中央到地方的一整套房地产宏观监控体系，统计房地产投资额、房地产销售量、商品房空置率、房价收入比等指标，设置专门的机构、委派专门的专家组，结合房地产自身情况和宏观 经济 环境对房地产的发展状况做出分析和预测。这种宏观监控体系一方面可以使政府随时关注房地产业运行状况，在必要时通过税收政策、土地供应、利率等手段对房地产市场进行宏观调控；在另一方面也缓解了房地产行业信息不对称的弊端，引导消费者理性健康消费。

完善政府信息发布制度。尽快建立房地产信息发布制度，引导新闻媒体的舆论导向。通过定期不定期的信息发布，引导消费者理性消费，逐步使消费者对房价的心理预期恢复正常，防止房价的大起大落，保证我国房地产市场快速、健康、协调发展。

加强对消费者房地产知识培训。近年来，在 网络 上与电视上的培训方式越来越能为人们所接受。中央电视台十套的“名师大讲堂”就备受大家的喜欢。可以通过多种渠道普及房地产知识，如安排定期的“房地产知识讲座”和“房地产现状分析”节目。降低消费者对房地产产品的盲目消费性，培养消费者的理性消费。这也是有效控制房地产价格上涨的途径之一。

参考 文献 ： 2.孔煜，魏锋，任宏.调控我国房地产价格的政策选择[J].价值 理论 与实践,202\_

(6)

3.曹洪.对房地产价格评价指标的几点思考[J].价格天地,202\_

(8)

4.许承明.房地产政策与房地产价格泡沫[J].产业经济 研究 ,202\_

(5)

5.胡健颖,苏良军,金赛男,姜万军.中国房地产价格有几成泡沫[J].统计研究,202\_

(1)

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！