

基于广义人口结构视角下住房需求的研究进展*

张 冲

(西华大学 政治学院,四川 成都 610039)

摘 要:从人口结构的广义视角回顾其对住房需求影响的研究进展,国外的研究无论从时间上还是深度上都领先于国内,国内的研究定性分析居多,定量分析还需加强。以往学者的实证研究更多关注的是年龄结构、家庭结构、城乡结构对住房需求的影响,且主要集中在对住房需求数量的影响,几乎没有涉及对住房结构的影响。因此,未来应加强人口结构中其他结构对住房需求的影响,并且拓展人口结构对住房结构的影响研究。

关键词:人口结构;自然结构;社会结构;地域结构;住房结构;住房需求;住房政策

中图分类号:F293.35 **文献标志码:**A **文章编号:**1672-0598(2015)02-0016-09

近十几年来,中国经济持续增长,人口流动频繁,城镇化水平不断提升。在这一大背景下,住房价格持续快速上涨,“买房难”已经成为影响人们生活的主要问题之一。但是在高房价的同时,住宅销售面积也在持续增加,以2004年到2012年为例,住宅价格年均增长8.9%,住宅销售面积年均增长达到16.0%,超过前者。是什么原因导致住房需求超过住宅价格?这一问题值得我们研究,是经济发展、居民收入增长的拉动作用;还是城镇化推进的新增需求;还是人口结构变动导致,或者其他。本文尝试从广义人口结构的角度来进行文献回顾,系统探究人口结构变化对住房需求的影响,无论在理论还是现实方面都有着重要的意义。这不仅能让我们全面了解人口结构中的具体变量对于住房需求的影响,更能实现对住房政策合理的调整,从而促进房地产市场和人口的良性共发展。

人口结构是指从一定的规定性来看人口内部

的关系,它是按照人口的不同标志研究一定时点、地区的人口内部构成及其比例关系。广义的人口结构主要包括人口的自然结构、社会结构和地域结构。人口的自然结构是按人口的自然特征来划分的,它反映了人口自然属性的质的规定性,是人口最基本的结构,包括人口的性别结构和年龄结构。人口的社会结构是按人口的社会经济特征来划分的,它反映了人口的社会属性的各种质的规定性。主要包括人口的阶级结构、民族结构、宗教结构、教育程度结构、婚姻家庭结构、在业人口的行业结构和职业结构等。人口的地域结构是按照人口的居住地的地域特征来划分的人口结构,它既可以反映人口居住地的自然环境,又可以反映其社会经济环境。^[1]主要包括:人口的自然地理结构、行政区域结构、城乡结构,流动迁移结构。以下主要从国外、国内两个方面回顾人口三大结构对住房需求影响的研究进展。

* [收稿日期]2014-11-27

[基金项目]国家社会科学基金(12BRK020);中央高校基本科研业务费专项资金(JBK1407001)

[作者简介]张冲(1985—),男,四川仁寿人;西华大学政治学院讲师,博士,主要从事人口经济学研究。

一、国外文献研究

国外学者较早地认识到人口因素对住房需求的影响。尤其是在 20 世纪八九十年代,较多的学者在这方面做了大量的研究。主要是从人口自然结构中的年龄结构,人口社会结构中的家庭结构,人口地域结构中的城乡结构、流动迁移等方面研究其对住房需求的影响。

(一) 人口自然结构对住房需求的影响回顾

有关人口年龄结构与住房需求的文献,起始于 20 世纪 60 年代, Campbell (1963)^[2], Easterlin (1965)^[3] 等都从人口年龄结构方面涉及过相关的研究。Carliner (1973)^[4] 认为不同年龄组之间住房需求的收入弹性不同,所以需求也不同。

Mankiw 和 Weil (1989)^[5] 首次较为系统研究人口变化,尤其是生育高峰和生育低谷阶段人口对未来住房市场的影响。研究发现,二战后美国“婴儿潮”出生的人群使得 70 年代的房价上涨,而过后的生育低谷也将使得 90 年代以后的房价下跌。这主要是反映了生育高峰期出生的人口步入成年后对住房的需求。他认为 30 岁左右的人口是房屋需求量最大的群体,而步入 40 岁之后,人们对住房的需求量减少。Holly 和 Jones (1997)^[6] 的研究也证实 20~29 岁的人口比重增加,住房需求也会增加。McFadden (1994)^[7] 等人的研究也支持了 Mankiw 和 Weil 的观点,即生育高峰会导致未来对住房需求的增加。

但是美国 90 年代以后的房价不但没有下跌,反而继续上升。因此, M—W 模型的估计与结论受到了一大批学者的挑战。Hamilton (1991)^[8]、Swan (1995)^[9] 等认为 W—M 模型不科学,指出如果选用合适的模型,人口对住房的影响可能将会消失。Ermisch (1996)^[10] 认为 M—W 模型的估计存在一定的偏差,因为没有考虑收入、住房供应等的变化。他在控制住房价格和收入等因素后,发现人口年龄结构对住房需求确实存在显著的影响,随着人口老龄化的加剧,住房需求会减少。Levin, et al (2009)^[11] 也认为 W—M 模型的预测偏误之处在于:第一,其选用的数据是横截面数据;第二,对住房供给效应不够足够的重视;第三,没有控制其他的变量,如收入和财富的时空变化。他在控制收入水平、经济与社会制度等因素下,预测着人口老龄化的加剧,苏格兰和英格兰的住房需求和房价都将面临下行压

力。虽然 Ermisch (1996)^[12]、Myers 和 Ryu (2008)^[13] 等人的研究确实发现在控制其他因素后,人口年龄结构对住房需求的影响不像 M—W 模型那样显著,但是确实证明了生命周期会影响住房需求,即人口年龄结构对住房需求有影响。

Bakshi 和 Chen (1994)^[14] 认为人作为投资者,早期会把大部分财富投资于房地产,但是随着年龄的增大,将更多投资金融资产。其使用二战后的数据研究显示,人口平均年龄的增大会造成房地产价格下降,即住房需求会降低。Davis (2005)^[15] 发现人口年龄结构对 OECD 国家的住房价格的影响很显著, Egert 和 Mihaljek (2007)^[16] 也发现人口年龄结构对中欧和东欧的住房价格有显著影响。Levin et al. (2009)^[11] 也得到类似的结论。Lind 和 Malmberg (2008)^[17] 的研究发现年轻人越多,住房建设率越高,人口老龄化对住房建设有消极的影响,即人口老龄化的加剧,使得住房需求下降。Malmberg (2010)^[18] 认为人口年龄结构也有可能通过人均收入、通货膨胀率,税收等间接影响住房需求;也可能通过影响住房供给影响住房需求,比如,不同年龄段的人口的劳动生产率不同。Malmberg (2012)^[19] 进一步论证了人口老龄化对房地产市场的负面影响。

Lim 和 Lee (2013)^[20] 也认为,每个年龄段的人口结构变化对住房需求有多样化的涟漪效应,甚至比提高总和生育率导致人口增加带来的影响还明显。但是,韩国人口老龄化却会刺激住房需求,因为韩国的老年人更希望住在空间较大的环境里。

在以上文献中,不同学者使用了不同类型的数据进行论证,大体可以归为三类:第一类是以截面数据进行研究,如 Mankiw 和 Weil (1989)^[5]、McFadden (1994)^[7]、Ermisch (1996)^[10], 等等;第二类是以时间序列数据进行论证,如 Holly 和 Jones (1997)^[6]、Lindh 和 Malmberg (2008)^[17]、Levin et al. (2009)^[11], 等等;第三类是以面板数据进行实证的,如 Malmberg (2010)^[18]、Malmberg (2012)^[19]。总体而言,国外的研究多数认为人口老龄化对住房需求有负向的显著影响,只有 Lim 和 Lee (2013)^[20] 在研究韩国老龄化时,得到正向的影响。

(二) 人口社会结构对住房需求的影响回顾

国外不少学者研究人口结构对住房需求的影

响时,也考虑了人口年龄结构以外的人口结构,如家庭结构、教育结构等。Olsen(1969)^[21]认为家庭规模、家庭生命周期等家庭特征是影响住宅需求的主要因素。但是,Olsen并未对这些因素如何影响住宅需求进行进一步的分析。Horioka(1988)^[22]也指出,在研究房价问题时,应该关注家庭收入而非个体收入,他在文章中发现家庭规模越大,非房屋资产的相对需求就会越高,对房价的推高效应会相应削弱。家庭规模越小,对房价的推高作用自然也就越大。Kim(1999)^[23]也认为住房需求与家庭成员规模、家庭组织、户主年龄等有关系。Lauf, S et al.(2012)^[24]的研究也指出虽然人口数量在下降,但是由于家庭规模的缩减,使得住房需求仍然在上升。

有些学者对购买住房与生育孩子谁先谁后进行了一系列的研究。一些研究发现住房购买发生在年轻人生育第一个小孩之前,因为购买住房会和生育孩子在经济上相冲(Courgeau和Lelièvre,1992)^[25],尤其是在购房比租房贵很多的时候(Mulder和Wagner,1998)^[26],比如在英国住房拥有者就比租房者有更少的小孩,或是推迟生育小孩(Murphy和Sullivan,1985;Hakim,2003)^[27-28]。Mulder和Wagner(2001)^[29]、Mulder(2006a,b)^[30-31]的研究发现年轻的夫妇在改善住房后的一年,生育第一个小孩的可能性较大。这是因为他们购买更大的住房是为了计划生育小孩。因此可以看到身为父母的人,往往拥有更大的住房。Kulu(2008)^[32]的研究又发现许多夫妇在计划生育的时候,就着手改善住房条件。EnströmÖst(2012)^[33]的研究也发现购买住房和生育第一个小孩几乎是发生在同一时间的。

Green和Hendershott(1996)^[34]利用1980的普查数据研究人口结构对住房需求的影响,除了考虑年龄的因素外,还将收入、受教育程度纳入研究。其研究发现即使住房需求量不一定会随人口结构的变化而变化,但是人口结构变化了,住房结构的需求也会发生变化,并且得到了跟以往研究不同的结果:在控制收入、教育等变量后,年龄对住房需求的影响是正的,因此人口老龄化并不必然意味着住房需求的下降。

从以上研究可以发现,国外关于人口社会结构

对住房需求影响的文献主要侧重在人口的家庭结构和教育结构,且多数研究从微观角度进行了实证探索。家庭人口规模、户主情况、教育程度等都是影响住房需求的重要因素。但是,人口社会结构的内容是较为广泛的,比如还有在业人员的职业行业结构、婚姻结构等。因此,还可以扩展人口社会结构对住房需求的研究。

(三)人口地域结构对住房需求的影响回顾

也有学者从人口迁移和城镇化的角度对住房需求的影响进行了研究。奥地利学者Gabriel等(2001)^[35]发现成年人净移民是解释奥地利住宅市场需求的关键变量。Gabriel等(2000)^[36]的研究发现大规模的人口迁移是导致加利福尼亚地区的住房价格变化的重要原因。Albert Saiz(2003)^[37]研究美国人口迁移对住房销售价格的影响时,发现移民每增长1%,住房价格将增长1.5%。Akbari Ather H.,Aydede Yigit(2012)^[38]运用加拿大三次人口普查的数据计量分析人口迁移与住宅价格的关系,研究发现外来人口的增加使得住房需求上升,从而推动住房价格的上涨。同样人口的城镇化也是影响住房需求的一大因素,较早的研究有,Tangri(1968)^[39]以印度的实际现象为例,说明随着城市化的提升,农村人口向城市聚集,对住房的需求会不断提升。Kottis(1971)^[40]认为,城镇化中人口从农村向城市的迁移对房地产市场产生了扩张作用。Mitchell和Robert E(1972)^[41]在研究亚洲发展中国家快速的城镇化时,提出住房短缺是其面临的一大主要问题。Chen et al.(2011)^[42]认为,当前中国快速的城镇化仍会推动城市商品住房需求的上升,城市住房供应将面临严峻挑战。此外,Agus MR(1990)^[43]、Darshini Mahadevia et al.(2012)^[44]等也从城市化的角度对住房需求进行了研究。

国外的研究大多数都认为城镇化和人口迁移流动是引起住房需求上升的主要原因,但是对二者之间的差别并没有进行深入的研究。城镇化固然包括人口的迁移流动,但是人口的迁移流动不一定是城镇化过程。因此,如何区别研究是一个值得关注的话题。

从以上文献回顾可以看到,国外学者除了考虑人口结构中年龄结构对住房需求的影响,也有涉及人口的家庭、教育、迁移、城乡结构等。人口迁移中

多数是从农村到城市,所以和城镇化的相关研究有共同之处,但是并没有区别进行研究。总体而言,家庭小型化、人口迁移、城镇化提升等因素都对住房需求产生了明显的促进作用。

二、国内文献研究

国内关于人口结构与住房需求的研究,相比国外起步较晚,主要集中在近十几年。这和中国特殊的历史原因有关系,过去住房市场是以计划经济为主,采用国家福利分配政策,住房建设实行计划安排。从1998年国务院下发《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》以来,中国城镇住房市场获得了空前的发展,有关这方面的研究也迅速发展起来。有的学者主要探讨了人口结构中年龄结构对住房需求的影响,也有学者考虑人口社会结构和城乡结构对其影响。在此,按照国外文献的分类综述进一步对国内文献进行回顾。但是,大多数研究都是以定性分析为主,或是简单的定量分析。

(一)人口自然结构对住房需求的影响回顾

1. 定性研究

研究人口自然结构对住房需求的影响,主要集中在人口的年龄结构上。国内学者对此的研究也是受到国外 Mankiw 和 Weil 等学者的影响。顾鉴塘(1997)^[45]是国内较早研究人口年龄结构对住房需求影响的学者,他提出人口年龄结构的变动及其未来发展趋势是影响住房市场需求的一个重要因素,并提出不同年龄组影响不同。孟星(2000)^[46]认为人口是影响消费市场的重要因素,对于住房也是如此,从人口的年龄结构来看,购买住房的群体主要是集中在30~45岁年龄段的群体。而赵君丽(2002)^[47]、张昭和陈兀梧(2009)^[48]的研究认为25~35岁的年轻人是购房的主要群体。所以,1962—1975年、1981—1997年两次人口高峰期出生的人口保证了中国房地产至少存在两次置业高峰,^[48]同时预计2013—2018年也是中国房地产的需求高峰。^[47]李健元,等(2011)^[49]也论证了2000—2010年十年间,“婴儿潮”出生的人口数量大大增加,刺激了期间的住房需求。

但是,人口老龄化对住房需求的影响将会因为赡老费用的挤出效应,从而降低全社会对住房的购

买能力。^[48]李雄军,姚树洁(2011)^[50]也认为中国人口数量与人口年龄结构的变化会在一定时期推高房地产需求,但长期将缩减房地产需求。陈彦斌、陈小亮(2013)^[51]借鉴国外的研究,认为中国人口老龄化对住房需求也会有负向的影响,但是由于伴随着城镇化和家庭规模小型化,老龄化对城镇住房需求的负面冲击还未显现,直到30年后才能逐渐显现出来。以上研究多数认为伴随人口老龄化的加剧,住房需求会受到抑制。

2. 定量研究

施建军、张琳(1999)^[52]认为影响住房需求的因素包括城镇居民收入、住宅价格、人口总量与人口结构,并对江苏省1999—2010年的住房需求量进行了预测,可惜没有较好的考虑人口结构的因素,没有论证人口结构对住房需求的影响大小。谢琛、袁建华(2010)^[53]基于灰色理论研究人口年龄结构对房地产需求的影响,发现不同年龄段人口对住房需求的影响是不同的,20~23岁、36~40岁年龄段对住房需求的影响最大,而不是25~36岁年龄段。前者主要是因为进入法定婚龄期,结婚人口对住房需求较大;后者可能是随着收入的增加,对住房的改善性需求。而25~36岁的人群可能生活较为稳定,住房基本得到满足,而改善型住房需求还不太明显。李祥、高波(2011)^[54]利用1995—2009年的宏观数据考察中国人口年龄结构对住房需求的影响,却发现处于婚配年龄的15~29岁人群和处于收入峰值水平的50~64岁人群对住房的需求较大,而65岁及以上人群对住房的需求较小。陈斌开,等(2012)^[55]首次利用人口普查资料数据对人口转变和中国住房需求的关系进行实证研究,研究显示“婴儿潮”很可能是2004年以来住房需求增加,价格快速上涨的原因。但是,他们还推断人口老龄化将导致住房需求增长率在2012年大幅下降,2013年后呈负增长。

国内关于人口年龄结构对住房需求影响的研究,滞后于国外,且多数成果参考了国外的研究。理论方面已经有大量的文献,实证方面主要从宏观数据进行研究,微观研究相对较少。实证研究的计量方法虽然引进了国外的一些模型,但是都相对陈旧,鲜有较为前沿的计量模型。人口年龄结构作为影响住房需求的一个重要因素,尤其是在中国当下

人口年龄结构加速改变的时代,老龄化和少子化现象并存,如何深入探索人口年龄结构对住房需求的影响是值得关注的。

(二) 人口社会结构对住房需求的影响回顾

1. 定性研究

国内也有不少学者从人口的家庭、婚姻、教育等结构研究住房需求,其中家庭结构的研究最多。宋萍(1998)^[56]认为随着家庭结构小型化,家庭户数量增加,住房需求量也会相应增加,住房消费占消费的比例也会不断增加。孟星(2000)^[46]也认为除了人口年龄结构外,家庭规模和结构、人口职业对住房需求也有重要影响,非家庭住户数的增加都促进了住房需求,“三资”企业的年轻人对高层次的住房需求较大。王海涛、任强、蒋末文(2004)^[57]家庭结构、家庭规模、户主受教育程度、职业及所在行业等社会人口学因素将对家庭户的住房选择发挥越来越重要的作用。李晓娥(2005)^[58]认为家庭小型化加剧,传统的家庭养老功能将受到挑战,合住偏好减弱,分开居住使住房需求上升。任正委(2008)^[59]认为随着中国人口年龄结构从年轻型步入老年型社会,家庭人口结构也发生了由“金字塔”型向“倒金字塔”型的转变,就会产生大量的对诸如老年公寓之类的房屋的需求。陈彦斌、陈小亮(2013)^[51]的研究发现当前家庭的小型化还将继续助推中国住房需求的增加,将持续20~30年的时间,从而使得人口老龄化的负面冲击在2045年后才将逐渐显现。

2. 定量研究

蒋末文、任强(2005)^[60]的研究也指出人口、家庭户数量和结构的变化将会影响中国未来的住房需求,并预测出在2015年前年均新增住房需求的增长虽波动起伏,但变化不大,2015年之后,年均新增住房需求将逐步下降。徐虹(2008)^[61]认为人口规模、年龄结构和家庭规模会导致中国住房需求旺盛。2010年前后,中国20~30岁人口将增多,婚期人口的增多将引发住房刚性需求,从而为未来旺盛的住房需求提供基础。薄连明、姜佳(2009)^[62]的研究认为离婚对住房需求也有影响。2000年,中国离婚对数为121.3万对,2006年达到189.3万对,离婚率已接近3%。这部分人导致了家庭规模的小型化,进而创造一部分住房需求。若采用189.3万对

的30%的离婚人数会选择购房,则每年需要约0.3亿平方米房屋。丁聪、刘应宗(2012)^[63]通过微观数据发现,不同家庭生命周期阶段其家庭住房的需求存在着差异,家庭生命周期与住房需求之间存在着密切的关系。

国内的学者从人口社会结构中的家庭、婚姻、教育等结构对住房需求进行了理论和实证研究,但是实证研究的深度也不够,微观实证研究依然较少,仅凭宏观数据难以说服。因此,未来要加强人口社会结构对住房需求的微观研究,同时还要考虑在业人口职业、行业等结构对住房需求的影响。

(三) 人口地域对住房需求的影响回顾

1. 定性研究

龙奋杰、吴公樑(2003)^[64]的研究发现城市中暂住人口比例对房地产投资的直接影响较大。刘颖春(2004)^[65]指出,城市化使得中国房地产需求总量加大。李真雅(2005)^[66]认为除了经济因素外,人口、城市化进程、个人预期和社区环境也是影响住房需求的重要因素。王春艳、吴老二(2007)^[67]认为人口迁移可以导致城市房地产需求的增加,进而影响房地产价格。张昭、陈兀梧(2009)^[48]认为中国城镇化进程推动了住房需求的不断增加。周达(2010)^[68]认为当前城市外来迁入人口越来越多,其住房需求越来越大,尤其是“二代移民”的大量进入,对住房的冲击更大,其倾向于高质量、聚集的住房,移民住房的重要性已经越来越显现。李培军(2011)^[69]认为当前中国城镇化进入加速期,大量人口转移到城镇,由此促进了城镇住房的需求。城镇化还可以通过提高居民的人均收入水平间接引起居民住房需求。杨霞、徐邓耀(2011)^[70]认为人口城乡结构对住房需求有举足轻重的影响,伴随着大量的乡村人口涌入城市,对城市住房的需求量也在不断增长。陈彦斌、陈小亮(2013)^[51]的研究也认为当前中国城镇化对住房需求的刺激作用仍然较大,城镇化的快速推进使得平均每年约1786万名农村居民转变为城镇居民,占有新增城镇居民的85%左右,居于绝对主导地位。

2. 定量研究

帅友良(2005)^[71]认为中国住房市场发展严重滞后于人口城市化,人口城市化对城镇住房市场形成的冲击力非常大。并通过预测未来城镇新增人

口数、农转非人口数来预测城镇新增人口住房需求量和农转非人口住房需求量,预测2003—2020年,城镇新增人口对住宅市场的需求总量达到50.3亿平方米。哈继铭(2007)^[72]认为,人口结构与城市化进程是推动房地产市场的发展与中国经济增长的两大引擎,但到2015年,人口结构这个引擎将熄火,另一个引擎城市化将缩小,届时住房需求的压力将下降。徐虹(2008)^[62]的研究也说明当前中国快速的城镇化造成了城市住房需要量的增加。未来一段时期,城市化水平将持续增高,引发更多居民从农村涌向城市,随着居民收入水平的不断提高,城市住房的需求量会进一步上升。张奕河、郑大川(2009)^[73]的研究发现商品消费需求的城镇化弹性是5.861,表示城镇人口比重每上升一个百分点,商品房消费需求将会上升5.861%。李雄军、姚树洁(2011)^[52]认为人口的增长与人口结构的变化在一定时期推高房地产需求,但长期将缩减房地产需求;城市化由于影响人口的迁移从而长期地推高房地产需求,但其边际效应也将趋于递减。

国内关于人口地域结构对住房需求影响的研究,主要侧重人口的城乡结构和人口的流动迁移。城镇化直接推动了住房需求,但是城镇化如何推进住房需求的上升,鲜有学者具体剖析,尤其是定量研究。以往的定量研究往往只是选取了城镇化水平的数据直接与住房需求进行相关检验,而缺少中介变量的论证。城镇化对住房需求的影响可能是由于城镇人口结构、收入等的变动,从而刺激住房需求。

三、研究述评

本文从国际、国内两个层面回顾了大量有关人口结构对住房需求的相关文献,其中包括定性的描述,也有定量的实证研究。以往的学者多数集中在人口年龄结构、家庭结构、城乡结构对住房需求的影响,对于探讨其他人口结构的相对较少。从以往的研究,可以看到,最早多数是定性分析,后来逐渐有了定量分析。定量分析中最早使用的数据通常是截面数据,如人口普查数据,后来逐渐使用时间序列数据,尤其在上世纪末期,国外的学者经常使用时间序列数据进行分析,但是时间序列数据本身也存在一定的缺陷,如它的前提是假定事物的过去

会同样延续到未来,考虑的变量较少,忽视了外界因素影响。近年来,不少学者开始使用面板数据进行回归分析,面板数据样本量多,从而具有较高自由度,且截面和时间序列的信息结合可显著减少省略变量带来的问题,从而使得估计结果更加可靠。国内研究人口结构对住房需求的影响,起步较晚,且多数停留在定性分析,定量研究多数也是进行简单的相关性或者预测分析。虽然已经有少部分学者开始借鉴国外的研究方法对住房需求的影响进行全面的论证,但是往往由于数据或者方法的选择不恰当,使得理论的分析 and 实证的结果出入较大。总体而言,国内外多数学者的研究结果认为人口年龄结构对住房需求有影响,人口老龄化对住房需求的影响往往是负面的,部分学者发现中国的人口老龄化对住房需求的影响可能现在还并不明显。家庭结构小型化对住房需求产生了促进作用,城镇化水平以及人口迁移也是推动城镇住房需求大幅上升的主要原因。

国内外大量相关的研究对我们探究人口结构与住房需求之间的关系起到了很好的参考作用,然而国内现有成果多数是定性研究,定量研究相对较少,且方法较为单一。因此,未来还需进一步加强人口结构对住房需求的定量研究,尤其是微观计量研究。同时还要考虑人口结构中其他结构对住房需求可能产生的影响,比如职业行业结构、教育结构等的变动对住房需求也可能有影响。定量研究中可以选用分区域考察人口结构对住房需求的影响,比如以中国的东、中、西部分区域研究,或是分国家区别考察,或是分城市的微观调查等。方法上也可以考虑广义矩估计(GMM)、空间计量(SLE、SEM)等模型进行论证。此外,过去的研究更多是关注对住房需求量上的影响,而对住房需求结构的影响相对较少,尤其是在实证研究中几乎没有,所以这是该领域未来的一个研究重点。

[参考文献]

- [1] 刘铮,李竞能.人口理论教程[M].北京:中国人民大学出版社,1985.
- [2] Campbell, B. O. Long swings in residential construction—The postwar experience[J]. American Economic Review,

- 1963, 53(2): 508-18.
- [3] Easterlin, R. A. Long swings in united-states demographic and economic-growth-Some findings on the historical pattern [J]. *Demography*, 1965(2): 490-507.
- [4] Carliner, G. Income elasticity of housing demand [J]. *The Review of Economics and Statistics*, 1973, 55(4): 528-532.
- [5] Mankiw, N.G. and Weil, D.N. The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market [J]. *Regional Science and Urban Economics*, 1989, 19(2): 235-258.
- [6] Holly, S. and Jones, N. House prices since the 1940s: cointegration, demography and asymmetries [J]. *Economic Modelling*, 1997, 14(4): 549-65.
- [7] Mcfadden, D. L. Demographics, the housing market, and the welfare of the elderly. In D. A. WISE (ed.), *Studies in the Economics of Aging. A National Bureau of Economic Research project report* [M]. Chicago: University of Chicago Press, 1994: 225-288.
- [8] Hamilton BW. The baby boom, the baby bust, and the housing market: a second look [J]. *Reg Sci Urban Econ*, 1991, 21(4): 547-552.
- [9] Swan, Craig. Demography and the Demand for Housing: A Reinterpretation of the Mankiw Weil Demand Variable [J]. *Regional Science and Urban Economics*, 1995, 25(1): 41-58.
- [10] Ermisch, J. The demand for housing in Britain and population ageing: microeconomic evidence [J]. *Economica*, 1996, 63(251): 383-404.
- [11] Levin, E., Montagnoli, A. and Wright, R. E. Demographic change and the housing market: evidence from a comparison of Scotland and England [J]. *Urban Studies*, 2009, 46(1): 27-43.
- [12] Ermisch, J. The demand for housing in Britain and population ageing: microeconomic evidence [J]. *Economica*, 1996, 63(251): 383-404.
- [13] Myers, D. and Ryu, S. Aging baby boomers and the generational housing bubble foresight and mitigation of an epic transition [J]. *Journal of the American Planning Association*, 2008, 74(1): 17-33.
- [14] Bakshi, G. S. and Z. Chen. Baby Boom, Population Aging, and Capital Markets [J]. *Journal of Business*, 1994, 67(2): 165-202.
- [15] Davis M. A., Heathcote J. Housing and the business cycle [J]. *International Economic Review*, 2005, 46(3): 751-784.
- [16] Egert, B., & Mihaljek, D. Determinants of house prices in central and Eastern Europe [J]. *Comparative Economic Studies*, 2007, 49(3): 367-388.
- [17] Lindh, T. and Malmberg, B. Journal of Population Economics [J]. 2008, 21(3): 521-539.
- [18] Malmberg, B. Low fertility and the housing market: evidence from Swedish regional data [J]. *European Journal of Population*, 2010, 26(2): 229-244.
- [19] Malmberg, B. Fertility cycles, age structure and housing-demand [J]. *Scottish Journal of Political Economy*, 2012, 59(5): 467-482.
- [20] Jonghyun Lim, Joo Hyung Lee. Demographic Changes and Housing Demands by Scenarios with ASFRs [J]. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2013, 6(3): 317-340.
- [21] E.O. Olsen. A Competitive Theory of the Housing Market [J]. *American Economic Review*, 1969, 159(4): 612-622.
- [22] Horioka, Charles Yuji. Tenure Choice and Housing Demand in Japan [J]. *Journal of Urban Economics*, 1988, 24(3): 289.
- [23] Kim, K. H. The Effects of Demographic Change on Housing Demand and Relative Price [D]. Sogang University, Seoul, 1999.
- [24] Lauf, S et al. Simulating demography and housing demand in an urban region under scenarios of growth and shrinkage [J]. *Environment & Planning B: Planning & Design*, 2012, 39(2): 229-246.
- [25] Courgeau D, Lelièvre E. Interrelations between first homeownership, constitution of the family, and professional occupation in France. In: Trussell J, Hankinson R, Tilton J (eds) *Demographic applications of event history analysis* [M]. Clarendon Press, Oxford, 1992: 120-140.
- [26] Mulder CH, Wagner M. First-time home-ownership in the family life course: a West German-Dutch comparison [J]. *Urban Studies*, 1998, 35(4): 687-713.
- [27] Murphy MJ, Sullivan O. Housing tenure and family formation in contemporary Britain [J]. *European Sociological Review*, 1985, 1(3): 230-243.
- [28] Hakim C. Models of the family in modern societies: ideals and realities [M]. Ashgate, Aldershot, 2003.
- [29] Mulder C.H., Wagner M. The connections between family formation and first-time homeownership in the context of West Germany and the Netherlands [J]. *European Journal of Population*, 2001, 17(2): 137-164.

- [30] Mulder C. H. Home-ownership and family formation [J]. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2006, 21 (1): 281-298.
- [31] Mulder C. H. Population and housing: a two-sided relationship [J]. *Demographic Research*, 2006, 15 (13): 401-412.
- [32] Kulu H. Fertility and spatial mobility in the life course: evidence from Austria [J]. *Environment and Planning part A*, 2008, 40(1): 632 - 652.
- [33] Enström Öst. Housing and children: simultaneous decisions? —a cohort study of young adults' housing and family formation decision [J]. *Journal of Population Economics*, 2012, 25(1): 349-366.
- [34] Richard Greena and Patric H. Hendershott. Age, housing demand, and real house prices [J]. *Regional Science and Urban Economics*, 1996, 26(5): 465-480.
- [35] Gabriel S. Lee, Philipp Schmidt-Dengler, Bernhard Felderer and Christian Helmenstein. Austrian Demography and Housing Demand: Is There a Connection [J]. *Empirica*, 2001, 28(3): 259-276.
- [36] Gabriel, S. A., Matthey, J. P., and Wascher, W. L. Compensating differentials and evolution in the quality-of-life among U.S. state [J]. *Regional Science and Urban Economics*, 2003, 33(5): 619-649.
- [37] Saiz, Albert. Room in the kitchen for the melting pot: immigration and rental prices [J]. *The Review of Economics and Statistics*, 2003, 85(3): 502-521.
- [38] Akbari Ather H. & Aydede Yigit. Effects of Immigration on House Prices in Canada [J]. *Applied Economics*, 2012, 44(13): 1645-1658.
- [39] Shanti S. Tangri. Urban Growth, Housing and Economic Development: The Case of India [J]. *Asian Survey*, 1968, 8(7): 519-538.
- [40] Kottis, A. Impact of migration on housing in urban areas [J]. *The Annals of Regional Science*, 1971, 5 (1): 117-124.
- [41] Mitchell, Robert E. Housing, urban growth and economic development [M]. Taipei: Orient Cultural Service, 1972: 13-46.
- [42] Chen Junhua, Guo Fe, Wu Ying. Chinese urbanization and urban housing growth since the mid-1990s [J]. *House and the Built Environ*, 2011, 26(2): 219-232.
- [43] Agus MR. Urbanization and low-income housing in Malaysia: impact on the urban Malays [J]. *Warasan Prachakon Lae Sangkhom*, 1990, 2(2): 205-221, 242-243.
- [44] Darshini Mahadevia, Zhiyan Liu, Xiuming Yuan. Housing of Urban Migrants in India and China [J]. *Environment and Urbanization Asia*, 2012, 3(1): 143-163.
- [45] 顾鉴塘. 浅析人口变动与市场需求 [J]. *南方人口*, 1997(1): 53-56.
- [46] 孟星. 未来人口因素变化对住宅市场的影响 [J]. *上海综合经济*, 2000(12): 24-25.
- [47] 赵君丽. 人口变化与房地产需求——人口结构变化与房地产周期相关性研究 [J]. *城市开发*, 2002(8): 53-55.
- [48] 张昭, 陈兀桐. 人口因素对中国房地产行业波动的影响及预测分析 [J]. *金融经济*, 2009(4): 33-35.
- [49] 李健元, 孙刚, 李刚. 中美人口数量代际变化对中美股票市场和房地产市场的影响研究 [J]. *管理世界*, 2011(8): 171-172.
- [50] 李雄军, 姚树洁. 计划生育、城市化与中国房地产市场的发展 [J]. *当代经济科学*, 2011(5): 74-79.
- [51] 陈彦斌, 陈小亮. 人口老龄化对中国城镇住房需求的影响 [J]. *经济理论与经济管理*, 2013(5): 45-58.
- [52] 施建军, 张琳. 1998—2010年城镇住宅需求总量预测 [J]. *数量经济技术经济研究*, 1999(9): 3-7.
- [53] 谢琛, 袁建华. 基于灰色理论的人口年龄结构对房地产需求影响分析 [J]. *数学的实践与认识*, 2010(10): 201-208.
- [54] 李祥, 高波. 人口年龄结构对住宅市场的影响效应分析 [J]. *经济体制改革*, 2011(6): 38-42.
- [55] 陈斌开, 徐帆, 谭力. 人口结构转变与中国住房需求: 1999-2025 [J]. *金融研究*, 2012(1): 129-140.
- [56] 宋萍. 我国家庭规模小型化趋势及其对消费的影响 [J]. *人口学刊*, 1998(3): 27-30.
- [57] 王海涛, 任强, 蒋来文. 中国四大城市住房市场化程度及其社会人口学因素分析——以北京、上海、广州和重庆为例 [J]. *市场与人口分析*, 2004(2): 56-62.
- [58] 李晓娥. 人口老龄化与房地产行业的发展探微 [J]. *中国人口科学*, 2005(S1): 175-178.
- [59] 任正委. 人口因素对房地产市场的影响——兼论中国房地产业的刚性需求 [J]. *商场现代化*, 2008(17): 258-259.
- [60] 蒋来文, 任强. 中国人口、家庭户、住房需求预测研究 [J]. *市场与人口分析*, 2005(2): 20-29.
- [61] 徐虹. 中国住房需求的影响因素及发展趋势分析 [J]. *兰州学刊*, 2008(10): 66-69.
- [62] 薄连明, 姜佳. 对我国城镇住宅需求的分析 [J]. *管理*

- 观察, 2009(1): 13-15.
- [63] 丁聪, 刘应宗. 基于家庭生命周期的城乡住房需求比较研究[J]. 求索, 2012(6): 1-4.
- [64] 龙奋杰, 吴公樑. 城市人口对房地产投资的影响研究[J]. 土木工程学报, 2003(3): 65-71.
- [65] 刘颖春. 城市化过程中人口变动趋势对中国房地产开发的影响[J]. 人口学刊, 2004(3): 45-48.
- [66] 李真雅. 影响我国住宅需求的非经济因素[J]. 北方经济, 2005(14): 33-34.
- [67] 王春艳, 吴老二. 人口迁移、城市圈与房地产价格——基于空间计量学的研究[J]. 人口与经济, 2007(4): 63-68.
- [68] 周达. 中国城市移民的住房需求分析[J]. 城市问题, 2010(3): 58-61.
- [69] 李培军. 中国城镇化与商品住宅价格关系研究[J]. 东北财经大学学报, 2011(4): 15-19.
- [70] 杨霞, 徐邓耀. 城市发展中人口结构变化与住房需求的研究[J]. 开发研究, 2011(2): 84-87.
- [71] 帅友良. 中国人口城市化对城镇住宅市场需求的影响[J]. 统计研究, 2005(9): 75-79.
- [72] 哈继铭. 人口结构与城市化推动房地产发展[J]. 中国房地信息, 2007(7): 28-29.
- [73] 张奕河, 郑大川. 城镇化与房地产市场需求关系研究[J]. 特区经济, 2009(12): 277-279.

(责任编辑:朱德东)

Research Progress in Housing Demand from the Perspective of the General Population Structures

ZHANG Chong

(School of Politics, Xihua University, Chengdu, 610039 China)

Abstract: This paper reviews the research progress in the effect on housing demand from the perspective of general population structures. Foreign researches are ahead of the domestic researches in both time and depth. There are lots of quantitative analysis at home, and qualitative analysis still need to be strengthened. Previous researches pay more attention to the influence of age structure, family structure, urban and rural structure on the demand for housing, and concentrate on the influence on the number of housing demand, while the researches involved in the influence on housing structure are little. Therefore, it's necessary to strengthen the researches on the influence of other structures on housing demand and expand the research on the influence of population structure on housing structure.

Key words: population structure; natural structure; social structure; regional structure; housing structure; housing demand; housing policy