

家庭财富风险警示录

来源:CCTV 证券资讯 | 2014-02-28 10:35:36

由近年畸形上涨的房价所引发的购房潮和囤房潮，正引发国内家庭财富过分聚焦单一房产的风险。根据中国家庭金融调查与研究中心最新披露的数据显示，城市家庭住房资产占总资产比例为 65%，农村家庭也达到了 54%，这意味着中国家庭一半以上的资产以房产的形式存在。自 1998 年住房改革以后，住房供给变为主要由市场提供，中国城市家庭的财富选择中又多出了一项重要的选择——买房。伴随着住房价格的不断攀升，中国家庭的住房自有率迅速提高

由近年畸形上涨的房价所引发的购房潮和囤房潮，正引发国内家庭财富过分聚焦单一房产的风险。根据中国家庭金融调查与研究中心最新披露的数据显示，城市家庭住房资产占总资产比例为 65%，农村家庭也达到了 54%，这意味着中国家庭一半以上的资产以房产的形式存在。

自 1998 年住房改革以后，住房供给变为主要由市场提供，中国城市家庭的财富选择中又多出了一项重要的选择——买房。伴随着住房价格的不断攀升，中国家庭的住房自有率迅速提高，房产已然成为普通家庭最为重要的财富。

一个不能忽视的风险是，同其他国家相比，中国住房资产占家庭总资产比例较高，尤其是多套房产占家庭总资产比例较高。房产在我国家庭财富中的重要性以及家庭对房产的依赖，也说明我国家庭资产较为单一，家庭财富风险较大。

城镇住房拥有率升至 87%

根据 2011 年和 2013 年中国家庭金融调查的数据，我国家庭自有住房拥有率在城镇地区有所提高，从 84.8% 上升到 87%；在农村地区住房拥有率基本保持不变，在 96% 附近波动。

无论是城市还是农村，我国家庭住房拥有率都远高于国际平均水平。数据显示，2011 年城镇地区有房家庭中拥有一套住房的家庭占比为 81.7%，拥有两套及以上住房的家庭占比为 18.3%；2013 年城镇地区有房家庭中拥有一套住房的家庭占比为 78.3%，拥有两套及以上住房的家庭占比为 21.7%。

另一方面，房产的价值占家庭总资产的比例在城市和农村家庭呈现出不同的变化趋势。城镇地区房产占家庭总资产的比例由 2011 年的 63.8% 上升到 2013 年的 65.2%；而农村地区这一比例则由 57.8% 下降至 53.9%。

按照东、中和西部地区分类统计房产占家庭总资产的比例，可以发现无论是城镇地区还是农村地区，东部地区的房产占家庭总资产的比例都要明显高于中部和西部地区。说明住房资产在东部地区家庭财富中的地位更为重要。

值得注意的是，从事工商业经营的城市家庭住房占比为 37.1%，而没有从事工商业经营的城市家庭这一比例高达 81%；在农村地区，从事工商业经营的家庭住房占比为 42.0%，而没有从事工商业经营的家庭住房占比为 58.9%。

此外，数据还显示，户主受教育程度较高的家庭其房产占家庭总资产比例较低，城镇地区与农村地区均呈现这样的规律。这可能是由于受教育较高的家庭，其投资知识较高，更能够通过其他途径配置自己的资产。

14.2%城市家庭拥有多套房

将房产分为自住房资产以及多套房房产资产，可以相应求出自住房占总资产比例以及多套房房产占总资产比例。这样不仅能反映出各组别多套房拥有率，也能反映分组风险的构成。

数据显示，2013年城市家庭多套房占总资产的比例为14.2%，农村地区这一比例也高达12%。数据同时还显示，一线城市家庭在首套房资产占比及其与多套房占资产比例方面均显著高于二、三线城市。

高收入家庭其多套房占总资产比例高。按总收入高低将家庭分为四个组别，可发现多套房占住房资产的比例随收入的上升而不断上升，收入最高的25%家庭其多套房房产占资产比例显著高于其他收入组家庭。

城镇地区拥有工商业家庭多套房占总资产比例低。根据CHFS数据，城镇地区拥有工商业的家庭其多套房房产占总资产比例显著低于没有工商业的家庭。然而在农村地区，拥有工商业的家庭其多套房房产占总资产比例显著高于没有工商业的家庭。

城镇地区拥有股票的家庭其多套房占总资产比例高。在股票投资方面，城镇地区拥有股票投资的家庭多套房占比显著高于无股票家庭。

“相比其他国家，我国在自住房投资和多套房房产投资占比上都较高。在自住房投资占比上，中国家庭仅低于英国。在多套房投资占比上，中国家庭仅低于韩国而高于其他国家。”西南财经大学经济与管理研究院院长甘犁称。

一个不容忽视的风险是，我国家庭在家庭资产配置上更倾向于房产投资，从侧面反映出房产在我国家庭财富中的重要性以及家庭对房产的依赖，也说明我国家庭资产较为单一，家庭财富风险较大。