

# 泡沫裡懸著命：過度金融化的美國房地產

2006年是美國房地產市場高歌猛進、突破歷史的一年；總值達到了25.6億美元的峰值。兩年之後，一場如海嘯般的經濟危機席捲了整個美國繼而波及全球，人們意識到引發這場危機的元兇，是房地產市場在次級貸款氾濫下所造成的房屋價格和建築成本倒掛的“泡沫化”。相較而言，日本人在更早的20世紀認識到了房地產“泡沫”是經濟危機的“催命符”，以“失落的二十年”為代價。美國房地產危機並沒有持續那麼久，只是直到新冠疫情爆發的前一年才回到了2006年的峰值。

新一輪的“泡沫”又席捲而來。今年，美國房價的最大半年漲幅甚至遠高於次貸危機前泡沫高峯期。人們聯想到14年前的情勢，經濟學家也在上半年發佈報告警告“泡沫”的醞釀，他們的結論比較樂觀，除了鑄就了這次市場繁榮的根本原因，房地產的供不應求仍在繼續之外，令“泡沫”破裂造成無可挽回的連帶危機的元兇——房地產的過度金融化，並沒有再次上演。

房子，何以成為了最為金融化的市場之一，繼而成為了“危機”爆發的導火索？美國人經歷了“次貸危機”之後，為何仍舊視房如命？在“泡沫”之中富裕階層“爆買”全球高端房產，大城市低下階層被擠壓的、起碼的居住權又該如何保障呢？

最近出版的《保衛住房：危機的政治學》一書的作者大衛·馬登和彼得·馬庫塞，試圖通過這一本薄薄的宣傳小冊子，將住房問題重新放回政治經濟領域來思考。以此書為契機和線索，本文試圖通過回顧社會學、經濟學領域對“住房問題”這一相當複雜話題的研究成果，來嘗試解答以上三個疑問。

泡沫，後浪接著前浪  
所謂泡沫化，是即使價格如鮮花著錦、烈火烹油般勇攀新高點，卻不可避免地走向傷筋動骨的衰頹之中。無他，市場唯一的真理是價值回歸。

回顧以往數次房地產泡沫，屢屢刷新的史無前例的房價新高點往往成為了泡沫破裂的徵兆。1991年，日本東京的住宅均價超過了每平米12萬人民幣，全國的土地資產總額達到了驚人的2000萬億日元，是美國的4倍，然後“負增長”倏忽而至，日本陷入了“失落的二十年”的泥潭。2006年，在美國房地產市場的總值達到了前所未有的25.6萬億美元峰值後，增長放緩的顯出頹勢。兩年後，全面的房地產泡沫破滅席捲美國，演變為海嘯般的經濟危機，美國的房價直到2011年後才爬升回25.6萬億美元峰值。

這就是今年美國房市不可思議地再次突破歷史的繁榮之後，帶給人們的恐懼未嘗不大於欣喜。

自2020年以來，美國的房價在兩年內上漲了43%。據《財富》雜誌的統計，2022年5月前半年裡，美國房價上漲了19.8%，是歷史年平均水準的四倍多，甚至遠高於2008年經濟危機前泡沫高峯期的14.7%的最大半年漲幅。

在美聯儲採取動作之後，到2022年10月底，美國的抵押貸款利率突破7%。這創下了一項歷史紀錄：20年來抵押貸款利率的最高水準。相對於收入水準而言，現在購買房產實際上比房地產泡沫最嚴重時更“貴”。“2022年房地產泡沫”已經成為過去美國搜尋引擎上的熱門趨勢，“2022年會和2008年一樣房地產泡沫化嗎”，成為了該詞條的推薦搜索。

我們的證據表明，自上一次兩千年代初的繁榮以來(注：也就是2008年泡沫前的6年繁榮期)，美國房地產市場行為首次出現異常。“經濟學家更早地聞見了危險的氣味。今年3月，達拉斯聯邦儲備銀行研究部的一篇題為《即時市場監測發現美國房地產泡沫醞釀的跡象》(Real-TimeMarketMonitoringFinds-SignsofBrewingU.S.HousingBubble)的報告引起了震動，通過對於經濟指標的縝密計算，特別是房價租金比和房價收入比，他們得出的結論是：這些跡象表明，美國的房價再次和基本面脫節，也就是說，處於泡沫之中。

作為“後浪”，時隔14年後，2022年的美國房地產泡沫接著前浪卷土而來，但值得慶倖的是，目前看來，它並不能壓倒前浪，甚至不會達到重演的程度。簡單來說，最重要的兩個因素在於——鑄就了這次市場繁榮的房地產的供不應求仍在繼續；雖然金融化對這次繁榮仍有推動，但和2008年相比，惡劣的次級抵押貸款不再佔據舞臺。

說到此處，不得不厘清一下“房地產泡沫”的概念。對於房地產市場而言，和所有市場一樣，在供需關係、可支配收入勞動力和原材料成本等諸多因素的推動下造成價格快速上升並不意味著“泡沫”。當人們普遍認為房價將持續上漲，爭相動用一切金融手段或“上車”或“投機”，進一步哄抬起價格將房地產市場逼向“金融化”以後，實際的房價不僅會背離市場的基本面，甚至會造就指數性的非理性繁榮。當投資者變得謹慎觀望，政府不得不出面干預，流入房地產市場的資金流枯竭，而市場的調整乃至傳導至整個經濟的危機或者蕭條將不可避免。

經濟學家對於這次“泡沫”不再會重演，14年前的危機比較有信心之原因之一，就在於鑄就了這次市場繁榮的根本原因，房地產的供不應求仍在繼續。2020年新冠疫情席捲美國之後，房地產的供不應求成為了市場最早的反應之一，同年第四季度住房供應短缺達到了380萬套。疫情發生一年後，“總活躍庫存比去年同期低53%”，美國訪問量第二大的房地產列表網站realtor.com的

首席經濟學家丹尼爾·黑爾(DanielleHale)指出了這個空前的、令人難以置信的供求狀況。

造成這種供求局面的原因是多重的：新冠疫情所造成的在家工作的政策，變相提高了對住房空間的需求，是供求急速上升的直接助推力，翻了三倍的木材價格所造成的原材料短缺和政府發放疫情津貼也為之推波助瀾。

這種供不應求在兩年後仍在繼續。突破7%抵押貸款利率讓美國房地產市場陷入了肉眼可見的回撤之中，如果有100萬套房屋短缺。此外，美國最大的人口群體，7200萬的千禧一代正進入首次購房的節點，將會帶來持續而強烈的需求。

這和2008年過度建設造成房屋造成嚴重過剩，卻在抵押貸款蜂擁進場下形成“泡沫”相當的不同，也正是後者摧毀了房地產建設的信心，造成了如今住房短缺的現實；在最近十幾年中，美國的人均住房建設量和在建新房屋暴跌到了令人不安的歷史低點，“房地美”的首席經濟學家薩姆·哈特(SamKhater)指出，2018年已有預估為250萬套的住房短缺。

事實上，房地產的過度金融化，才是泡沫破裂造成了無可挽回的連帶危機的元兇。經濟學家對於這次“泡沫”不再會重演14年前的危機比較有信心之原因之二，也正是房地產市場沒有過度金融化，高風險的次級抵押貸款不再成為潛伏的暗雷。

在上文所提到的關於2022年“泡沫”的報告中，達拉斯聯邦儲備銀行的經濟學家從金融化層面考量後認為，2008年“泡沫”的慘烈破滅將不會重演。

首先，房屋抵押貸款在可支配個人收入的占比更加健康，在上一次“泡沫”最嚴重的時候，美國家庭將7.2%的可支配個人收入用於償還抵押貸款，然而截至到報告提交的2021年第四季度，這一占比僅為3.8%。

此外，徹底炸響上次“泡沫”的“暗雷”，次級抵押貸款在這次“泡沫”中幾乎沒有登上舞臺。從資料來看，過度借貸並沒有助長這次房地產市場的繁榮。並且，美國2010年頒佈《多德-弗蘭克法案》禁止了相當多“黑幕貸款”，借貸中高風險“次貸”的身影已經相當稀少。

因此，他們得出的最終結論是，“就規模或宏觀經濟嚴重性而言，這次住房調整的影響，並不會和2008年金融危機相媲美。”

這個結論暫且令人心安。問題在於，本質上不過是用來住的房子，為何成為了最為金融化的商品、資產和投資？“住房如今飽受爭議，它被捲入的最為明顯的矛盾是，作為生活和社交空間的住房與作為牟利工具的住房之間的矛盾，即作為家的住房與作為不動產的住房之間的矛盾。”《保衛住房》的兩位作者將問題核心直接指向住房的過度金融化，此外糟糕的住房狀況更牽連到個體權利和社會政治、文化各個層面的“住房危機”。

“房子就是命”：所有權和金融化  
“房子”本身得以構成危機的前提是，美國人視“房”之重要如命。“美國與其他國家的不同之處，可能就在於人們對房子有著令人費解的執念。”在記錄了2008年美國房地產“泡沫”破滅後的止贖浪潮是如何讓美國人紛紛失去住房的《房奴》中，記者大衛·戴恩感歎道，“房屋不僅是住所或者融資抵押品，是承載著屋主一生美好記憶的寶物，也是實現財產安全的投資以及自我價值的綜合體。”

對房子有執念的並不只是美國人。房子不僅是承載著個體安全感和幸福感的港灣，也承載了個體進入社會、國家尋求其政治、文化意義的“介面”的可能性。“要逼著一個人站出來關心整個國家的事務，談何容易？但如果說到要在他家？前開一條路，他就會立刻感覺到這件公共意義上的小事會對他的切身利益產生巨大的影響。”在前幾年反響頗大的《掃地出門：美國城市中的貧窮與暴利》一書的作者，引用了法國政治學者托克維爾的話，來證明房子所提供的家庭生活及其帶來的認同，是人們真正正“為公眾事務為己任”的最重要契機，有房子的人會願意將時間和資源投入到對於鄰里、城鎮、都市乃至國家有價值的、關乎公共利益的時中。

中國有句古老名諺，“有恆產者有恆心”，點破了為什麼眾多國家在制度層面對於房子重要性的回應，是對房屋所有權制度的重視和建立完善。1966年，在美國歷史上推動採用“自有房”方案來解決住房問題的參議員查理斯·珀西(CharlesPercy)在競選宣言中宣揚，“僅僅變為房主這件事，就足以讓一個人改頭換面”，“這給了他立身之本和歸屬感，讓他感覺自己的利益和社區息息相關。”2008年房地產泡沫後，美國前總統奧巴馬仍讚美房屋所有權制度為“最堅實可靠的基石，美國夢的核心”。

在房屋所有權制度誕生之初，國家根本無法預料到金融市場以及金融工具令人眼花繚亂的發展，而為促進所有權所進行的政策補貼，實際上成為了鼓勵房地產市場金融化的號角。

作為聯邦住房政策核心的“住房抵押貸款利息扣除”(HomeMortgageInterestDeduction,HMID)，是所有號角中最響亮的。正如上文所述，隨著二戰後落實房屋所有權的“自有房”，成為新的“美國夢”代表之後，聯邦政府在稅收上補貼買房者成為重要的住房政策，並在1986年寫入到稅法之中。國會在立法說明中明確表示，“住房抵押貸款利息扣除”的目的在於促進住房自有率

的提高，也就是房屋所有權的普及。

作為國家對住宅所有權提供的最大補貼，“住房抵押貸款利息扣除”允許住房的所有者從應納的稅額中扣除抵押債務(不超過100萬美元)的應付利息，這實打實地促進了民眾擁有自己的房屋。在上次房產泡沫最鼓脹的時候，美國的自有住房率達到了史無前例的69%，這一現象的另一面是，美國人最大限度地動用杠桿借債來消費住房，不惜將全部身家作為賭注，在隨後出現的層層嵌套甚至涉及灰色的金融工具的推波助瀾下，房地產成為了最金融化的市場之一。

相較於《保衛住房》的兩位作者將住宅所有權視為“不平等的體現和實現途徑”，對“住房異化的原因”義憤填膺，哈佛大學經濟學教授愛德華·格萊澤(EdwardGlaeser)將房地產市場每每經歷“非理性繁榮”所帶來的泡沫破裂的迴響痛，更針對性地歸結到對“住房抵押貸款利息扣除”的批評上，“直接補貼肯定比鼓勵人們借錢買房地產更加明智。2006-2008年間住房市場的暴跌充分證明，這是非常愚蠢的。”

不過，格萊澤的另一項研究也從側面證明，房子的金融化屬性，在某些程度上助推了“房子就是命”的觀念，因為房子本身就成為了一個人窮盡一生所能獲得的最大財富。他於2018年發表的一篇題為《住房供應的經濟影響》(TheEconomicImplicationsofHousingSupply)的論文，在文中格萊澤根據消費者金融調查進行年齡分組的研究顯示，只有在三、四十年前就成為了房主的最年長的人群分組的住房財富獲得了急劇增加，成為了住房供應減少時的贏家，並且很可能相當持續地贏下去。房屋淨值的增長速度要比總的住房財富的增長速度慢得多，抵押貸款水準的上升已經抵消了房屋價值的上升。而已經在房價高位接盤的年輕人，不僅不會獲得大量的財富增長，更有可能被抵押貸款擠壓得難以喘息。

按這項研究的揭示，“上車”一詞確實相當精準地貼合了買房者的心態。在一個房價長期向上的市場中，早買房就意味着早早搭上住房財富飛速增長的“順風車”，比後上車者賺到更多的財富，而和沒有“上車”還在租房的同世代者相比，他們將會積累起後者難以追趕的財富。“任何情況下，住房財富的收益都不是平均分配的。”格萊澤指出，在住房價格一路上漲時，那些已經擁有了住房的人，基本上對沖了較高的住房成本，租房者則直接經歷了住房成本的上升，並在實際中變得更加貧窮。(未完待續)

房子成為了一個人窮盡一生所能獲得的最大財富的現實情況，也倒逼著美國人加深“房子就是命”的理念，將獲得一棟房子所有權視為自己的終生目標。這或許也能幫助我們理解，為什麼即使經歷了2008年泡沫破裂後滑坡式的住房資產貶值，三年後，在“房利美”所做的全國住房問卷調查中，高達66%的接受了調查的美國人仍舊認為擁有房產是安全的投資，“有助於改善自身經濟狀況”，將擁有自有房視為奮鬥目標。

從表面上看來更難理解的是，在2008年“泡沫”破滅之後，出現了一波全世界範圍內大都市中心地帶房子的金融屬性飆升的浪潮。浬淳司觀察到，正是為了從2008年危機後的經濟蕭條中走出來，包括英國、美國、日本在內的各國紛紛推行了“異次元貨幣寬鬆政策”，同時向市場投入大量的資金和超低利息。世界性的貨幣寬鬆政策和低息所導致的全世界範圍內的本國資金氾濫，自然而然的湧向海外。富人們紛紛在海外的核心大城市高價購買豪華不動產，作為投資的資產配置。這些高端房產不僅是他們的“財富保險箱”，可以輕而易舉地通過金融交易轉化為現金，甚至和逃稅、洗錢等等掩飾可疑財產的行為勾連到了一起。

對於那些根本不敢妄想擁有自己房子，連負擔租房的房租都很艱難的大城市裡的窮人們來說，富人們“全球投機”的“買爆”核心地段的行為，讓大都市的住房和土地的壟斷加劇了，並抬高了房子的租售價格，無疑更加深了《保衛住房》兩位作者口中的“住房危機”。

口號和現實之間：保衛生活而非住房  
如果政府和人們都不再執著於“住房所有權”，這是否會讓“居者有其屋”的烏托邦到來呢？

在《保衛住房》這本宣傳小冊子的結尾處，兩位作者大聲疾呼出了他們所設想的“保衛住房”的具體措施，最為首要的和最為直接的措施，就是“增加、保衛並改善公共住房”，和商品房相對，公共住房由政府建設並直接配租給窮人。

問題在於，這一措施同樣正是歷史上政府解決居住問題所採取的最為簡單粗暴的措施，實際情況只能用糟糕透了來形容。20世紀中期，增加高層公共住房來取代貧民窟，成為了美國追求進步和發展的首要舉措。在住房經濟學者路易士·溫尼克(LouisWinnick)的回憶中，大城市的市長和議員為了拉攏低下階層，在選區瘋狂蓋起一棟棟摩登嶄新的大樓



以供入住，當窮人們看到“嶄新無比、通？透氣”的新家、“綠草如茵，還有許多遊樂設施”的社區環境時，興奮不已地將之稱為“度假勝地”。

然而，大量密集建設的公共住房最終成為了比貧民窟更可怕的存在，隨著年久失修、缺乏保養，變得環境惡劣之余，成為了暴力犯罪的巢穴。有能力的住戶都從這些電梯老化、水管堵塞、遍地垃圾的公共住房裡搬走了，剩下的窮人只好在混亂和暴力中掙扎。

不到二十年後，這些被寄予著“進步和發展的首要舉措”期望的“度假勝地”，就成為了被拆除的首要目標。著名的由33棟11層高樓組成的“普魯伊特-艾戈公寓大樓”(Pruitt-IgoeTowers)，在1972年萬眾矚目的一場電視直播中被炸毀，最主要的原因是那裡已經成為了罪犯們的藏身之地，按《掃地出門》作者德斯蒙德的話來說，“可怕到連員警都不敢越雷池一步”。沸沸揚揚的“大拆除”運動開始了，鐵球和炸藥將那些成為了法外之地的、臭名昭著的公共住房項目，如芝加哥的“羅伯特·泰勒之家”(RobertTaylorHomes)炸毀。德斯蒙德評價此舉“不僅省錢，而且人道”。

接替了“公共住房”亂局的政策，是“租房券”。美國《1974年住房法案》的第八條中設定了“租房券”專案，政府通過提供以租金收入為基礎的補貼，在租戶向私人業主支付租金時提供資助。雖然按《保衛住房》兩位作者之語，這只是為了“擴大市場範圍”，從而讓房東“明顯受益”。“租房券”存在很多的問題，不過每年的“住房券”也讓幾百萬美國人獲得了容身之所和改善生活的餘錢，起碼那些大量密集建設的公共住房的“悲劇沒有再度上演”，“美國也終於跟這些與公共住房畫上等號的‘租房券’需要更加‘完善而周詳’，而非拍一拍腦袋便讓之倒回到‘公共住房’時代”。

《保衛住房》的兩位作者同樣設想將“住房管理民主化”和“擴大住房鬥爭”作為“保衛住房”的重要措施，但這兩項措施的問題又在於，美好的政治口號和除非經過考察否則難以推想的現實之間存在的天塹鴻溝。

所謂“住房管理民主化”和“擴大住房鬥爭”得以實施的前提是，這些貧窮的租房者自認為同屬於一個階層，為著共同的利益達成共識並團結起來共同抗爭。現實是，對於真正生活在德斯蒙德筆下“拖車營”這樣低下階層聚集環境中的人們而言，他們其實拒絕有這樣的群體認同，“對於窮人而言，這意味著他們必須認同所有的受壓迫者，還必須承認自己也是受壓迫的一員”。德斯蒙德接觸了形形色色生活頹頓只能寄身于此的住戶，在他們的口中，社區群體的底層生活不代表“真正的他們”，即使在這裡度過了大半生，也不過像人住了間差勁“旅館”，“並不屬於這裡”。

“互幫互助”、“團結”更是奢談，因為這意味著“必須坦誠自己人生中的種種失敗”。

德斯蒙德經過審慎調研的結論是，這些低下社區中難以孕育“政治能量”，因為幾乎所有人都對這已喪失信念，“但凡租房者在社區中感受到高強度的創傷情緒——相信自己的鄰居曾被監禁、被施虐、有藥物成癮和其他重大的打擊——那他們就不太願意相信可以通過團結一致，來改善生活品質”。

被房東壓榨並對此充滿憤怒和仇恨，可以一呼百應被動員起來進行鬥爭的租戶們，不過是《保衛住房》兩位作者一廂情願的想像。德斯蒙德發現“拖車營”的租戶們確實會對房東拿租金添置了些什麼頗有八卦的興致，但他們“儘量不去質疑自己和房東之間巨大的貧富差距”，即使議員告知他們房東的收入足有百萬美元，其中一個租客的回答是，“跟我有什麼關係？只要他管好這地方，不要讓我擔心他媽的天花板會塌下來，我完全無所謂”。

這些租客寧可相信他們的房東是好人，畢竟“有時时间去抗議不公平，倒不如先想辦法把時間上的破洞給補起來，免得女兒的腳又陷進去。”和宏大的政治口號和願景相比，他們選擇把心思放在具體的瑣事上，因為他們岌岌可危地維持著自己處境，而底層生活向下跌落的下限永遠超過虛無縹緲的願景的美好的上限。

那麼，對於現實存在的住房問題，我們到底可以切實地做出什麼來進行改善呢？又或者更現實地說，如何讓連擁有自己住房都困難的低下階層，生活得起來好一些呢？

說到底，住房問題是個複雜且難以一下子提供系統性解決方案的問題。包括格萊澤在內的經濟學家運用資料和模型進行了大量的假設和推算，卻無法蓋棺

論定有解決此問題的“妙法”。經濟學家的設想措施和《保衛住房》的作者相同的是，仍舊從市場的供需關係出發，但他們的重點在於優化對於需求方的政策，而不在于簡單地增加供給方。

首先，必須承認的是，對於所有的低下階層而言，住房資源會和教育、醫療等等資源一樣，因“負擔不起”而稀缺，這並不能簡單地歸結為住房市場的失敗。美國住房市場真正的失敗和危機在於供求失衡導致了“住房價格已經越來越遠離建築成本”的泡沫，越來越多的中等收入的美國人都開始難以負擔起相應的住房資源投入了。

因而，對於《保衛住房》的兩位作者所提出的低下階層的“住房危機”，最恰當和對題的處理方法，是針對他們的“負擔能力問題”額外提供資源。上文提到過的住房經濟學家格萊澤在他的著作《美國聯邦住房政策反思：如何增加住房供給和提高住房可支付性》中指出，他更傾向於用直接的收入轉移或者是“住房券”來改善這一負擔能力問題，而非對住房市場進行改變。因此，他旗幟鮮明地反對“增加建造公共住房”，在他看來，倘若政府必須要建立起一個國家經濟適用房信託基金，來對低下階層的住房問題大刀闊斧地進行介入，“其資金的最佳用途是提供更多的‘住房券’”。他強調直接補貼作為需求方的低下階層的“住房券”專案，而非補貼作為供應方的房地產開發商的“低收入住房稅收補貼專案”(Low-income-HousingTaxCredit,LIHTC)。這是在一般情況下，需求方政策比供應方政策更容易實施和監督，這正是涉及到諸多機構進行運轉的“補貼”專案所需要的特性。供應方政策則涉及到管理方的“大量自由裁量權”，會使大量的浪費成為可能，甚至產生欺詐和腐敗。

“補貼房地產開發商來為窮人提供廉價住房，與補貼汽車公司為窮人建造一系列的廉價汽車一樣，沒有任何意義。”格萊澤建議直接取消“低收入住房稅收補貼專案”，《保衛住房》的兩位作者和他在這點上的態度一致，不過後者的邏輯建立在否定所有“補貼”專案的正當性上。

格萊澤一針見血地指出，低下階層住房問題在某種意義上並不是個經濟學問題，而成為了衡量同情心的“價值觀”問題。但資料證明，在美國已經嘗試的眾多用來改善低下階層住房的政策中，“沒有一項政策能像住房券那樣有效”。

而被《保衛住房》的兩位作者寄予厚望的“公共住房”，“幾乎能肯定會使得情況變得更糟”。換句話說，在這個不理想的世界裡，住房券作為“一種相對容易管理的直接轉移手段”，是為最貧窮的美國人提供住房援助的最佳選擇。在他看來，“住房券”符合高窮人住房負擔能力的“好政策”的好幾個特點：“應該有很強的針對性，使利益直接惠及窮人”；“應該是廉價的管理”；“不應該造成在低需求地區建造房屋的不正當激勵”。當然，“住房券”也有亟待解決的缺點：需要解決跨城市地區的流動使用問題，從而“不讓窮人固定在缺乏經濟機會的社區”，不過，這仍舊難以掩飾。

“在房價遠高於實際生產成本的市場，增加供應應該是新的國家住房政策的主要重點，而不是專門針對窮人。”“住房券”的優點也在於，可以很好地相容進通過改革住房抵押貸款利息減免所產生的額外稅收來激勵房產建設供應，解決房地產供應失衡所產生的泡沫，真正改善美國住房市場狀況的政策方向的規劃。格萊澤建議，在那些缺乏彈性的區域房地產市場中，根據地方允許的新建築數量向其提供援助，並將其掛鉤起來，這使得這些缺乏彈性的地方有動力允許建立更多的住房。

在這些缺少、甚至沒有彈性的房地產市場中，“住房券”能夠確保窮人能夠享受更多的住房資源(可能通過減少其他人的住房消費)，而在那些彈性較大的市場中，完全取消“住房券”也是沒有意義的，因為會助長不公平。所以，如果“住房券”能夠在美國全國範圍內移動使用，那麼它存在的意義大於消失的政策(特別是和密集“公共住房”相比)。

“我們真正需要的居住政策，是大幅提供住房券計畫的規模，不再有漏網之魚。”《掃地出門》的作者德斯蒙德認同經濟學家通過研究對於“住房券”的普遍支持，這是他最終所得出的如何改善居住政策來保衛低下階層的生活、甚至讓他們跳上更好的生活的臺階的建議。“窮人也並不想一直窩囊、或者苟延殘喘地活下去”，正如德斯蒙所寫到的，“他們也想發光發熱、成為有用的人、想要美好的生活。”