

Research on the Influencing Factors and Countermeasures of Real Estate Economic Fluctuation

Xiaowei Huang

Wenzhou Metallurgical Real Estate Development Co., Ltd., Wenzhou, Zhejiang, 325000, China

Abstract

The fluctuation of real estate economy refers to the fluctuations and changes in price, sales volume, investment and development in the real estate market in a certain period of time, which ultimately have a direct impact on the overall economic form of real estate. The fluctuation of real estate economy has a very important impact on the development of economy and society and social stability, and is directly related to the development of national economy. Therefore, it is necessary to explore the different factors affecting the real estate economy in the development process of the real estate industry, and put forward effective suggestions. From the perspective of exploring the influencing factors and countermeasures of the real estate economy fluctuation, this paper aims to promote the smooth development of the real estate industry and lay a foundation for the improvement of the national economy.

Keywords

real estate; economy; economic fluctuations; influencing factors

房地产经济波动的影响因素及对策研究

黄小伟

温州冶金房地产开发有限公司, 中国·浙江温州 325000

摘要

房地产经济的波动是指房地产市场中在一定的时期内出现价格、销售量、投资与开发等方面的波动与变化, 最终对房地产整体的经济形式产生直接影响。房地产经济波动对经济社会的发展与社会的稳定性有着十分重要的影响, 与国民经济的发展有着直接联系, 因此需要在房地产行业的开发过程中, 探究影响房地产经济的不同因素, 并提出行之有效的建议。论文从房地产经济波动的影响因素与对策探究的角度出发, 旨在推动房地产行业的顺利发展, 为国民经济的提升打下基础。

关键词

房地产; 经济; 经济波动; 影响因素

1 引言

房地产经济是推动中国国民经济发展的重要因素之一, 且对保证国民经济的稳定有着举足轻重的作用。随着中国经济与社会结构的快速发展, 城市化的脚步不断加快, 影响房地产经济的各种因素也逐渐趋向复杂化, 致使房地产经济在发展过程中出现不同程度的波动与影响, 不同地方出现了房产泡沫的问题, 引起相关人士的担忧, 因此需要相关人员重视影响房地产经济波动的各种因素, 并制定有效的建议与解决方案, 推动房地产经济的顺利发展。

2 房地产经济对相关产业与国民经济的影响

城市经济主要依靠城市的发展为基础, 并在此基础上开展各项经济活动, 在城市经济的规划过程中, 房地产行业

已成为推动城市发展, 并为城市提供基础服务设施与生活设施的主要经济来源, 当房地产的经济水平大幅度提升的前提下, 可以实现对城市的综合开发与建设, 进而推动城市交通、商业流动网络与招商引资, 为城市吸引更多外来人才, 并使其可以主动落户城市, 最终实现城市经济活动的社会化与现代化的发展目标。国民经济发展过程中最重要产业结构之一便是房地产行业, 该行业支撑着城市相关行业与产业的升级与发展, 相关数据表示, 房地产行业每增加1%的产值, 相关行业的产值也会增加1.5%~2%, 房地产能够带动城市建筑业、交通业等行业的快速发展, 且伴随着信息技术的快速发展, 房地产对于各种新型的建筑材料也有着不同程度的需求, 比如隔音材料或者防污染材料等都有着更多的需要。城市土地开发、各种类型公共建筑物与相关的基础设施建设, 是推动城市经济发展的主要方式之一, 相关人员可以利用租金或利润的方式收回建设过程中的投资, 一部分的投资收益还可以进行二次投资与建设, 逐步改善城市环境, 并形成良性的循环, 帮助城市的进一步发展积累更

【作者简介】黄小伟(1980-), 女, 中国浙江杭州人, 硕士, 中级经济师, 从事房地产营销研究。

加丰富的资金与收入,能够进一步扩大城市资金的财富收集力度^[1]。

中国经济已经进入了高速发展的阶段,房地产行业在这个过程中能够根据自身能力带动其他行业进一步发展,经济增长理论与起飞理论中指出,主导产业在人类社会发展的各个阶段都有着重要作用,带动作用也不同于其他发展阶段,因此国家与政府应当根据现阶段的国情需要,选择更适合作为经济社会主导的行业,带动社会相关产业的发展,正确选择主导产业可以推动城市经济的快速增长,同时也是社会经济发展的必经之路。房地产行业作为劳动力密集型产业,常常需要大量的劳动力进行建设,因此房地产行业可以提高地方的就业率,不断吸引乡村人口走进城市,为建设新型的城镇化起到重要作用,随着房地产行业的快速发展,能够为居民提供更加丰富的就业机会,提高当地的就业率,逐步改善中国就业机会不足的困境,站在整体的角度而言,房地产行业能够逐步增加社会就业率,且在推动经济发展过程中起到促进作用。

3 影响房地产经济波动的因素

3.1 影响房地产经济波动的内外因素

3.1.1 金融

金融因素是影响房地产经济波动的主要因素之一,其中包括对房地产的投资开发、资金来源。相关调查研究表明,房地产的增值和投资规模之间的系数高达0.974,由此可以看出投资在房地产行业占据的重要地位,这种变化对房地产经济有着十分显著的影响,简而言之,中国的房地产经济变化与社会经济与投资之间有着直接关联,这种投资有着盲目性与冲动性,在投资时间上有着一定的集中性。随着房地产市场的竞争逐渐趋向同质化,一些真正的需求无法满足。据相关调查研究显示,一部分房地产开发企业的主要资金来源银行贷款,还有一部分房地产使用自筹资金,是指房地产业的售房收益,但是大部分购房者的资金来源依旧是以银行贷款为主,在本质上看这部分资金也是来源于银行贷款,由此可以看出银行贷款正在支撑着房地产行业的高速发展,但大部分房地产企业对银行的依赖性逐渐提升,而银行为提高自身竞争力便降低了贷款条件,导致银行信贷的风险日益显著,加剧了房地产经济的波动情况^[2]。

3.1.2 土地

在影响中国房地产经济的诸多因素中,土地作为重要的影响因素之一,对房地产的经济波动有着直接影响。在土地的一级市场中,政府在土地的使用转出和使用权的变动中扮演着十分重要的角色,现阶段的预算束缚和政绩提升的双重压力,使大部分地方政府对土地开发的收益依赖性逐渐提升,用来满足政府不断增长的项经济开支,这便导致大部分房产新区盲目成立,出现了房地产行业过热,大量可用耕地被占据,不同程度的问题逐渐涌现出来,导致我国金融行

业的风险更加显著。政府自身对土地一级市场产生直接影响,也间接影响了房地产市场的供需要求,同时这也是出现房地产泡沫的主要原因之一。

3.1.3 市场

市场因素在房地产经济波动的诸多因素中占据着主要位置,其中主要涉及了商品房空置率和房产价格的波动。通过对商品房的空置率和投资的变化情况进行分析,投资数量的变化将会直接影响商品房的空置率,不同情况下的空置率也会刺激房地产投资的变化,但由于诸多因素的变化与影响,这种方式并没有对房地产经济产生充足的刺激与影响,在商品房空置的情况下,投资的扩张反应低于投资收缩的反应。房地产的价格同样也是房地产经济波动最为显著的标志之一,两者之间表现出同步性、同向性的特点,市场因素与土地因素之间有着较为紧密的联系,在实际的房地产市场中,一级市场的影响力远远高于二级市场的影响力,政府颁布的相关政策正在对房地产市场产生直接影响,且房地产市场的供需关系也会对房产价格产生影响,在价格杠杆的作用下,房地产市场的需求开始出现波动,对房地产的价格有着直接影响^[3]。

3.1.4 政策

政策因素是影响房地产经济波动的主要因素之一,政策因素主要为宏观政策。宏观政策指的是国家宏观经济政策对房地产市场的影响,宏观政策中又划分为货币政策、财政政策与产业政策,货币政策指的是中央银行调整货币的供应量和利率进行有效调控,当货币政策宽松时,低利率与增加的货币量会推动房地产的需求与价格上涨,当货币政策收紧后,高利率与降低的货币量会降低房地产的需求与价格,财政政策是指国家调整税收与财政支出、债务方面的政策,保证经济的稳定增长。国家财政政策对房地产市场的影响也较为显著,货币政策的紧缩可能会增加购房成本,导致购房价格下降,而货币政策变得宽松,则会帮助房地产市场回暖。政府的宏观调控政策也会对房地产市场带来一定程度的影响,如果政府应用较为严格的产业政策,会导致房地产市场出现一定程度的价格调整,从而形成经济波动。

3.2 影响房地产经济波动的内因素

3.2.1 房地产市场供需之间的矛盾

需求端因素是指购房者的购买力、购买意愿和购买需求,购买力受到宏观经济、就业市场、居民收入、信贷政策等多方面因素影响;购买意愿则与市场预期、政策环境、投资回报等因素密切相关;购买需求受到人口结构、城市化进程、家庭构成等社会经济变量影响。供给端因素中包含房地产开发商的建设成本、盈利预期和市场风险承受能力,其中建设成本取决于土地价格、建材成本、劳动力成本等因素;盈利预期则与销售价格、销售周期、货币政策等因素相关;市场风险承受能力则关系到企业的财务结构、经营策略和市场竞争状况。供需矛盾产生的核心在于市场供给和需求之间

的失衡,即供给过剩或需求不足。

3.2.2 不断波动的房地产价格

房地产价格的波动主要受供需关系、利率水平、宏观经济环境、政策调整等因素影响。站在供需关系角度观察,当市场上的房源供应超过需求时,价格有可能下跌;反之市场需求超过供应,价格则有可能上涨。利率水平的变化也会影响购房贷款的成本,对购房者的购买力产生影响,进而引起房地产价格的波动。宏观经济环境中包含经济增长速度、就业状况和居民收入水平等,也会对房地产价格产生影响。在政策调整上,比如土地供应政策、税收政策、信贷政策等,也会对房地产价格的波动产生直接影响^[3]。

3.2.3 房地产投资

房地产投资的规模、方向和结构,对房地产经济的波动具有直接且深远的影响。房地产投资规模的增减会通过影响房地产供给量,进一步破坏市场供求平衡,引发价格波动。投资方向的改变,比如由住宅开发转向商业地产或工业地产,也会对市场供求状况施加影响,导致价格和交易量的波动。投资结构的转变,比如由土地采购、开发建设转向二手房市场,或由直接投资转向房地产信托、基金等间接投资,都可能引发市场供需的重新配置,从而影响房地产经济的稳定性。

4 应对房地产经济波动的建议

4.1 加大市场控制力度

若想加大市场控制力度,首先便需要优化土地供应策略,通过合理调整土地拍卖、土地转让等手段,促进土地供应与市场需求之间的平衡,进而减少市场价格的剧烈波动。随着金融市场监管趋严,应当加强对房地产信贷政策的审查与监管,并严格控制房地产投资风险,避免因信贷过度扩张导致的房地产市场过热。还需要对房地产投资行为进行适度的调控,对过度投机的投资行为进行限制,确保房地产市场的稳健运行。最后便是提高房地产市场的信息透明度,确保市场各方能够获取到准确、及时的市场信息,以利于做出符合市场规律的决策,并有效防范市场风险^[4]。

4.2 完善房地产投资政策

首先,需要政府对土地供应政策进行全面优化,通过合理规划土地的使用方式,进一步调控土地市场供需,从而

有效平衡市场动态并稳定房价。其次需要针对房地产投资行为进行控制,应当对市场的实际情况有详细了解,并适当调整房地产信贷政策,严格控制并执行贷款首付比例,设定合理的贷款利率,用来遏制过度投机行为,最终保障房地产市场的稳定性。其次,需要逐步完善房地产行业的税收政策,实施差别化税率,通过科学调控房产税、土地增值税等税款,引导房地产行业进行科学的投资行为,避免出现市场的过度波动。最后,需要站在市场准入角度,逐步完善房地产市场准入机制,规范开发商和投资者的行为,杜绝市场失序现象。

4.3 完善房地产开发金融体制

政府应当建立多元化的房地产金融市场,允许更多类型的金融产品和服务在房地产市场上运作,从而满足不同类型的投资者需求,减少单一金融体系对经济波动的放大效应。政府同时也需要加强对房地产金融市场的监管,建立完善的风险防控机制,其中包含严格的贷款审批制度、风险评估制度和信用评级制度,以免出现过度投机的情况。政府还需要优化房地产金融市场信息披露制度,提供准确、及时的信息,以帮助市场各方做出合理决策。最后鼓励金融创新,比如发展房地产投资信托、房地产债券等新型金融工具,以满足房地产开发和投资的多元化需求^[5]。

5 结语

房地产经济的波动受到不同因素的影响,需要政府与相关人员增加市场的控制力度,完善房地产的投资政策与投资金融体系,确保房地产投资的合理化,实现房地产行业的稳定发展,以应对房地产经济波动带来的风险与影响,实现市场与经济的共赢。

参考文献

- [1] 李青.房地产经济波动的影响因素及完善对策[J].老字号品牌营销,2023(17):36-38.
- [2] 王龙伟.影响房地产经济波动的因素有哪些?[J].中国商界,2023(5):90-91.
- [3] 蔡伟.房地产经济波动的影响因素分析及对策研究[J].老字号品牌营销,2022(24):33-36.
- [4] 刘水秀.探究我国房地产经济波动的特征和成因[J].大众标准化,2022(10):70-72.
- [5] 卢玉慧.探析房地产经济波动的影响因素及应对[J].农村经济与科技,2021,32(10):143-145.