

# 房地产经济波动影响因素及应对策略

吴建华

(进贤县自然资源局,江西 进贤 331700)

**摘要:**在我国的经济结构中,房地产经济是其重要的构成部分,其在我国经济和社会发展中起到了重要的促进作用,可是由于相关因素的影响,导致房地产经济的发展并不平稳。本文对影响我国房地产经济波动的因素进行了分析,并结合自己的思考给出了应对措施,希望可以帮助房地产经济实现平稳发展,充分发挥其在推动经济进步和社会持续稳步发展方面的积极作用。

**关键词:**房地产经济;波动;影响对策

**【DOI】**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.28.112

## 1 对房地产经济波动进行分析的重要性

房地产经济在我国社会经济整体结构中占有重要地位,也是国民经济的重要组成部分,在房地产经济的发展过程中,极大推动了我国社会和经济发展,但是受到国家政策以及市场机制的影响,导致房地产经济在发展过程中存在着一些波动,因此需要对此进行全面的分析和总结,这对于房地产经济的平稳发展来说具有十分重要的作用。任何事物的发展都并非一帆风顺,对房地产经济而言也是如此,尽管总体上来看是长期向上增长的,但是在此过程中依旧存在一定的波动性,所以需要房地产经济师从业人员对影响房地产经济波动的因素进行深入研究和分析,对相关案例进行总结,在此基础上归纳出波动的规律和行业发展的特点,这可以帮助房地产企业更好的管理发展过程中的风险,从而推动房地产经济的平稳增长,更好的发挥其在推动国民经济发展中的重要作用。在我国房价居高不下的现状下,为广大投资者和消费者带来了巨大压力,买房者怕买贵了,卖房者怕价格卖低了,也导致一些投资者很难做出正确的投资决策,因此这就需要政府出面进行积极的干预,充分发挥宏观调控的作用,结合房地产经济发展的趋势以及波动的规律和特点来合理的引导各方,从而实现各方诉求的相对平衡,这对于房地产经济的可持续发展而言具有十分积极的现实意义。

## 2 房地产经济波动的表现

### 2.1 阶段特征

房地产经济的波动概括来讲,要经历萌发、兴盛、衰落和萧条这四个大体阶段,通过对其分析并找出内在规律,可以为找到应对策略打下基础。

在萌发阶段之前,我国的房地产行业百废待兴,供需失衡比较严重,供大于求,因此对开发商来说就需要在适当范围内降低对房地产项目的投资和建设,随着房地产项目的减少和需求量的增加,会逐渐将房地产经济从历史的低位点拉上来,此时的房地产经济便迎来了新的发展机遇,由此步入萌发阶段。之后,市场需求不断增加,推动着房价以及总体交易量的增长,也给广大开发商带来了信心。可是我们知道房地产项目的投资和建设并非是短时间就可以完成的,因此面对大量的需求,再一次出现了供不应求的局面,也导致房地产价格再次上涨,也进一步刺激了开发商的投资欲望,纷纷进军地产领域,在资本的作用下,房地产规模不断扩大,经济持续发展,此时的房地产经济便步入了全盛时期,随着开发商的不断增多,导致房地产经济又出现了供大于求的局面。但是在前期房地产行业发展火爆的影响下,导致房价依旧过高,从某种程度上来说压制了一些消费者的购买欲望,导致房地产行业的需求量降低,此时的房

地产经济便步入了衰落期,导致不少开发商开始减少甚至取消一些新的房地产项目,可是受到前期火热建设的影响,此时的房地产行业依然是供大于求,但房价却依旧是居高不下,致使交易量不断减少,房地产经济最终迈向萧条阶段。

### 2.2 总体态势

虽然房地产经济会存在上述四个发展阶段,并且每一个阶段都有其自身的特点,可是从整体发展态势来看,在今后房地产经济依旧会保持向上发展的态势,即便是已经达成了各项基本的经济任务指标,这主要是基于我国经济长期稳定向上发展的基本态势所决定的。随着我国经济和社会的快速发展,人均可支配收入也在不断提升,进而也会催生出优化住房的需求,并且城市化进程不断推动着农村人口向城市转移,因此依旧会存在大量的买租房需求,成为了房地产经济持续发展的动力来源。因此总体上来看,不管是现在还是以后,我国的房地产经济依然会呈现出发展的态势,与国民经济存在着相辅相成的关系。所以面对房地产经济的波动,我们不能盲目乐观,也不能一味悲观,而是要立足我国经济发展的整体格局,去对房地产经济的变动情况加以动态化的理解和辩证的看待。

## 3 影响房地产经济波动的因素

### 3.1 金融资本

在房地产经济的发展过程中,金融资本的运作起着主要的推动作用,因为对房地产经济来说,是典型的资金密集型行业,对于金融资本存在着高度的依赖,而且资金需求量大,周转时间较长,资金流动比较频繁,所以离不开大量金融资本的支撑。其资金来自于开发商内部或者政府投资以及贷款融资行为,为房地产项目的开发提供了足够的资金保证,因此金融资本相关因素的变动,比如银行的利率以及货币政策,包括贷款政策等问题都会对房地产经济的波动产生较大影响。

### 3.2 土地资源

对于房地产项目而言,土地是非常重要的构成部分,因为如果没有土地的使用权,那么房地产项目便是空中楼阁,因为房地产项目在开始之前,都需要与土地部门进行土地买卖,以获得土地使用权,此时的土地便是商品,它也是房地产经济发展中的关键部分,因此在房地产价值的衡量中,土地资源是一个极为重要的评价指标,因此也成为了房地产经济波动的一个重要因素。

### 3.3 供需失衡

从现阶段房地产市场的供需现状可以看出,影响房地产经济波动的另一个重要因素就是供需失衡问题。因为在市场经济环境下,消费者的需求量会对产品的价格走向产生直接影响,对房地产经济

而言也是如此,正是因为消费者对房屋的需求一直居高不下,成为了房价飙升的主要原因,这其中自然也土地资源以及市场供需有着紧密联系,会对房地产经济的平稳健康发展产生根本的影响。可是现阶段,我国对房地产行业的管理不到位,技术水平依旧存在着一些不足,资金运作和管控不够科学合理,对房地产行业的发展依旧存在着不小的制约和影响,导致现阶段的市场供需出现失衡现象,因此需要政府出面积极调整供需关系,从而使其可以平稳发展。

#### 3.4 不合理的房价与盲目的投资行为

随着房价的不断上涨,大量的地产开发商和投资者大赚特赚,也正是这种比较高回报的投资,也吸引了更多的资本进入,又会进一步导致房价呈现出畸形发展的态势,也就是房价无规律的升高,从而出现了一种很难维持可持续发展的泡沫经济,导致房地产经济的稳步发展受到影响。另外,在投资房地产的过程中也存在着一些错误认知,比如不少投资者认为不断加大投资,就会推动房地产经济的发展,可是事实上并非如此,甚至从某些层面来看还加大了房地产经济的波动幅度,因此需要对此予以足够的重视。

### 4 房地产经济波动的应对策略

#### 4.1 加大对居民住房自住的支持力度

目前,在对房地产经济的管控过程中,积极鼓励居民住房自住是常态化的一项政策,其主要目的是为了扩大消费,这也是现阶段国家转变经济发展方式的一个重点内容。因此需要政府积极采取行之有效的措施,来加大对居民住房自住的支持力度,从政策出台到执行以来取得了一定的成效,可是对于房地产经济的波动来说是成效甚微的,这就须要求政策的执行力度恰到好处,当房地产经济出现衰败或者萧条的时候,对消费者予以一定的鼓励,可是当经济回暖之后便不再予以管控,这就加大了房地产经济的波动幅度。可是房地产经济是关乎民生的重大事件,不仅需要政府加大对刚性住房需求的鼓励力度,而且也需要保持相关政策的连贯性,要做到从一而终,稳中求进,对于首次购房者可以采取相应的支持和鼓励政策,比如在合理范围内下调贷款利率,以更好的刺激刚性住房需求。

#### 4.2 充分发挥市场调节机制的作用

通过上文的分析不难看出,房地产经济的波动是不可避免,因此需要对此加以正确地看待,并且要充分利用市场调节机制,发挥市场的主导作用,从而可以更好的反映出房地产经济发展背后的真相。地方政府不能为了短期内实现经济指标任务,就对房地产市场进行过早的人为干预,这样的做法会扰乱市场的自我调节作用,难以对房地产经济的真实发展趋势进行全面反映,并且在缺乏对房地产经济形势的准确判断和分析的情况下,急忙的出台政策和措施,难以全面地把握措施的利弊,就算所出台的措施可以弥补相关指标的空缺,但是它对于房地产经济后续的发展不能进行很好的预判,有可能还会加大房地产经济在后续发展过程中的不稳定因素,因此在市场环境愈加复杂多变,竞争不断加剧的大背景下,房地产价格在适当合理的范围内波动,有助于减缓激烈的市场竞争,所以只要房地产经济没有出现大幅度的涨落,就不需要对其进行过早的人为干预,而是需要充分发挥市场调节机制的作用。

#### 4.3 全面加大保障性住房建设力度,优化住房结构

需要立足于本国国情,对经济发展环境进行全面分析和客观评价,在此基础上以发展普通居民住宅为重点,对房地产投资政策进行科学合理的设定,充分发挥市场机制以及宏观调控作用,来不断优化和调整房地产经济。全面加大保障性住房的建设力度,优化和

改善住房的供应结构,确保人人都可以安居乐业。另外也需要加快制定并完善推动房地产经济发展的政策和措施,并对其进行全面的贯彻和执行,对过程中所存在的不良现象和问题进行及时的纠正和改进,从而确保相关政策措施可以落到实处。

#### 4.4 加大对土地资源的规划与管控力度

土地规划是指:在一定的区域范围内,按照经济发展的前景和需要,对土地的合理使用所做出的长期安排,旨在保证土地的利用能满足国民经济各部门按比例发展的要求。规划的依据是现有自然资源、技术资源和人力资源的分布和配置状况,务使土地得到充分、有效的利用,而不因人为的原因造成浪费。因此对房地产经济而言,更加需要地方政府加大对土地资源的规划与管控力度,通过土地利用总体规划来实现土地资源价值的最大化,有效缓解供需紧张这一问题,以此来避免房地产经济出现较大幅度的涨落,通过合理的宏观调控来稳住房价,从土地规划源头抓好土地供应政策,贯彻落实国家土地征收成片开发政策,优化居住环境,确保基础设施的占地比率,保障相关政策措施可以落到实处,为实现人人安居乐业营造良好的环境,从而为房地产经济的平稳健康发展保驾护航。

#### 结束语

综上所述,房地产经济作为我国经济结构的重要组成部分,在合理范围内波动是一种正常现象,并且影响其波动的因素有是比较多的,需要从多个角度进行全方位的综合分析,对于其出现的波动,既不能一味悲观,也不能盲目乐观,而是要站在我国经济发展的整体格局,结合具体国情进行综合考量,积极采取行之有效的措施和手段将房地产经济波动控制在合理范围之内,充分发挥其应有的实际作用,更好的推动我国经济发展和社会进步。

#### 参考文献

- [1]邓黎洁.房地产经济与市场经济的协调发展的研究[J].全国流通经济,2021(17):114-116.
- [2]耿沛.房地产经济波动与金融风险防范策略的相关分析[J].经济师,2021(06):256-257+260.
- [3]卢玉慧.探析房地产经济波动的影响因素及对应[J].农村经济与科技,2021,32(10):143-145.
- [4]张春君.房地产经济波动的影响因素分析及对策研究[J].科技经济市场,2019(03):64-66.
- [5]吴强.房地产经济波动的影响因素及对策分析[J].企业改革与管理,2019(01):200+202.