

房地产经济的发展现状及未来趋势

孙琰辉

(济南市平阴县自然资源局,山东 济南 250400)

摘要:为解决现阶段我国房地产经济发展中存在的主要问题,本文对现阶段房地产发展特点进行研究,提出有效解决措施,以期为相关人员提供参考。

关键词:房地产经济;发展现状;未来趋势

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.23.015

1 引言

房地产行业在国民经济发展中占据重要地位,通过推动我国房地产行业稳步发展,不但能够协助国家有效抵御经济危机,而且可以减小通货膨胀所引起的不良影响。结合当前时期我国房地产经济的发展现状能够得知,在具体发展期间仍存在较多问题,为了满足房地产经济的可持续性发展需求,本文主要探讨房地产经济发展现状和解决方法,重点内容如下。

2 现阶段房地产发展特点

第一,在金融信贷层面的特点。最近一些年以来,在金融信贷方面,房地产行业面临严峻风险,部分开发商在竞争土地开发环节,因为自筹资金不足,为了能够更好筹集资金,通常会选择从银行贷款,导致银行在金融信贷层面面临较多风险。与此同时,部分用户为了可以多购买住房,通常会选择从银行贷款,囤积较多房源,进而对房产进行炒作,导致现阶段我国房地产行业出现泡沫,信贷风险逐渐增多。

第二,经济层面特点。结合我国房地产行业的发展历程可以得知,房地产市场每次升温,和外界经济环境存在较为密切的联系。当前阶段,我国经济蓬勃发展,在一定程度上推动房地产行业的稳步发展,随着市场经济的逐渐复苏,针对工业用地和写字楼等方面的需求越来越大,对房地产行业发展起到刺激作用。

第三,土地获取层面特点。针对房地产开发商来讲,在获取土地使用权的过程当中,有可能会发生违规现象,例如,土地出卖过程当中,存在滥用土地资源和非法侵占土地现象,使得土地资产大面积流失,给国家土地储备带来较大破坏,严重影响国民经济的健康发展。

第四,普通商品住房开发层面特点。因为房地产行业的全面发展,一些房地产开发商为了追求更大利益,盲目追求高品质住宅,忽视中低档住宅用户的实际需求,导致房地产的开发比例失调,由于住房结构发生供给失衡现象,房价会逐渐提高,导致房地产行业出现泡沫,也无法

有效满足广大人民群众的实际需求。

第五,市场调节层面特点。伴随我国房地产行业的快速发展,市场调节机制存在较多缺陷,一些房地产开发商受到利益的驱使,过于追求暴利,导致我国部分城市房价快速增长。

3 发展现状分析

3.1 增速过快

最近几年以来,我国的房地产行业迅猛发展,在较短时间之内,我国的房地产经济已经达到较高水平。尤其是在城市化进程不断加快的今天,越来越多的农村居民向城市转移,人口数量不断增多,显著提升住房的实际需求量,因为供需不平衡现象较为严重,越来越多的企业家投入到房地产市场当中,对房地产经济的快速发展起到推动作用。当前时期,我国的房地产经济已表现出增速过快现象,影响房地产经济的整体发展水平。

3.2 提升居民生活质量

因为房地产经济的稳定发展,能够全面提升居民生活质量。在房地产行业快速发展背景下,带动其他行业全面发展,使得越来越多的行业需要劳动力,提供更多就业机会,尤其是发展速度较快的产业,工作人员自身的福利待遇也会逐渐提升,对社会群众的整体经济水平起到改善作用。由于社会群众经济状况发生明显改善,其自身的消费水平也不断提升,推动其他消费行业的快速发展^[1]。因此,从宏观角度来分析,房地产经济的全面发展,能够有效提高居民生活质量。

3.3 需求不够稳定

衣食住行作为人民日常生活不可或缺的基本元素,最近一些年以来,因为社会经济的快速发展,房子已经成为各个家庭的最大支出。现阶段,伴随房地产行业的快速发展,房价越来越高,传统住房布局被改变,群居性高楼式空间使得社会资源表现出商品化与统一化的特点,所以,要想推动房地产经济的稳步发展,需要全面保障民生主义。

在房地产经济飞速发展的今天,因为市场监管不够到位,使得房地产经济发展期间,刚性需求具有明显的不稳定性,表现出泡沫现象,国家政府部门已经制定限购措施,采用租房式方法改善局面,满足社会群众的住房需求,尤其是在一些小城市内部,刚性需求逐渐下降,同时受到通货膨胀等一系列因素的影响,使得房地产行业发展步伐较慢。

4 解决对策和发展趋势

4.1 加大市场管控力度

境外机构与个人进入到房地产市场之后,国家相关部门需要适当加大监管力度,针对原有的境内等级制度进行有效完善,并详细登记外资相关内容,针对跨境外汇资金流动情况,实施严格的管理与控制。与此同时,针对境外“热线”违规与违法等一系列行为,实施严厉的打击。

为了确保我国房地产金融体系更加完善,有关部门需为其提供更加稳定的融资市场与金融信贷市场。金融融资市场在实际运行期间,可以更好地提升房地产融资渠道可靠性、安全性。例如,通过科学设置分级市场,能够进一步提升房地产行业融资渠道的合理性与规范性。在分级市场之中的二级市场,不但需要承担市场发展带来的风险,而且还要承担一级市场在实际运行期间带来的风险^[2]。

通过构建多层次金融体系,能够明显降低贷款出错率,提升银行贷款流通性。针对政府有关部门而言,还要制定出完善政策,满足市场金融市场体系的正常运转需求,通过加强评估力度,能够保证原有的金融体系更加科学、完整,进而达到推动金融市场稳步发展的目标。

4.2 强化政策性服务水平

由于房价的不断提升,针对收入比较低的人民群众来讲,买房存在较大困难,所以,政府相关部门需要强化政策性服务水平,针对基层的低收入人群,为其提供良好的住房保障。同时,为了解决低收入人群住房难的问题,政府相关部门还要给予良好的政策支持,充分发挥出政府的重要职能,给予低收入人群良好的住房保障。当前时期,我国政府部门已采取相关政策,并取得较好成效。

为更好完善现有的社会保障体系,政府部门需要充分认识到为低收入家庭提供住房保障的重要性,例如,利用住房公积金制度,可以有效减轻低收入人群购房压力,让更多群众有能力购买一套房产,进而更好的解决低收入家庭的住房难问题。要想实现我国房地产经济的稳步发展,有关部门需要积极借鉴先进经验,为低收入家庭提供贷款,此种购房模式,能够更好满足广大人民群众的实际需求^[3]。同时,制定出完善的公积金制度,可以推动房地产行业的稳步、健康发展。

4.3 加大创新力度

为了促进我国房地产市场的可持续性发展,真正满足广大人民群众的实际需求,有关部门还要结合房地产行业的具体发展现状,加大创新力度,促进房地产行业能够创造出更多新产品,不断提高房地产行业的高质量发展水平。结合我国现阶段房地产金融体系的发展现状可以得知,通过对不同产品进行合理的划分,能够取得较好成效,例如,通过对现有的各类产品进行划分,能够有效明确具体需求,从而开发出相应的金融产品。

结合我国金融市场的发展现状能够得知,针对不同年龄段的人民群众,需要为其设置不同类型产品,例如,针对初入社会的青年群众,由于其追求新鲜,故需要为其设置多种类型的住房金融产品,让刚刚毕业的大学生可以买房。同时,针对现有的金融产品进行有效拓展,以现有形式为主,逐渐细化,在促进房地产行业稳定、健康发展的同时,为房地产行业创造更多收益。

因为社会的飞速发展,国外机构与个人逐渐投入到国内房地产行业当中,针对我国的房地产业发展特点可以得知,在保持稳步发展的同时,需要具备良好的忧患意识,进而更好的地域外界干扰^[4]。

有关部门需要结合国内房地产业的发展特点,针对整个市场进行严格的监管,重点监管各项资金具体流动情况。针对国外的房地产企业,在国内销售过程当中,需详细进行购房登记,严禁出现违法行为与投机行为,从而推动我国房地产行业的稳步、可持续性发展。因为我国房地产经济的飞速化发展,房地产需求在不同的发展阶段,表现为不同特征,在初始阶段,我国房地产市场主要以政府部门所颁布的各项政策作为指导,其核心目标是满足广大人民群众的实际住房需求,确保其基本生活,在此阶段,以保证住房数量为主。在第二发展阶段,因为市场调节作用逐渐增强,住房除可以满足广大人民群众的实际需求之外,更加注重住房的实际建设质量,为满足不同人群对建筑房屋的实际需求,已经成为房地产市场的核心发展方向,在此阶段,越来越多人注重住房质量,故解决低收入人群的住房问题,不断提升其实际住房质量,成为此阶段的核心问题。未来,随着住房需求消费潜力的不断提升,房地产企业需要结合人民群众的实际需求,满足不同人群对房屋建筑数量与质量的特殊需求。

4.4 发展趋势

4.4.1 房地产市场越来越成熟

最近几年以来,因为我国房地产市场的飞速化发展,国家有关部门已经颁布房价调控有关政策,对我国房地产市场的可持续性发展起到良好的引导作用。最近几年以来,因为城镇化发展水平的逐渐提升,房地产和有关行

业发展迅猛,在政府指导和调控下,房地产和有关行业已经取得长足进展,推动我国房地产市场朝着健康方向发展。

未来,我国房地产行业需要充分发挥出自身的市场调节作用,同时,政府相关部门需要充分发挥出自身的宏观调控作用,在推动我国房地产行业理性化发展的同时,打造更加成熟的市场环境,在推动社会经济稳步、快速发展的同时,不断提升广大人民群众的生活质量。

4.4.2 房价逐渐趋于稳定

房价作为影响社会经济发展与市场成熟的核心因素,我国房价经历不理智、快速发展阶段,不但给广大人民群众的生活带来严重影响,而且给社会经济的快速发展带来诸多不利影响。在我国,广大人民群众对“家”文化思想根深蒂固,住房对人民群众来讲,特别重要,而现阶段,“买房难”已经成为一线城市普遍存在的社会问题。所以,为了促进我国房地产行业能够长期、稳定的发展,加强房价控制力度,能够有效解决社会群众“买房难”的问题。

此外,政府与有关职能部门,需要适当加大房价调控力度,由于政府的调控,我国房价将会逐渐满足国民经济发展需求,进而趋于稳定^[9]。

4.4.3 有效解决中低收入人民群众的住房问题

“居民住房”问题,关系到广大人民群众切身利益,在满足社会经济稳步发展的基础之上,有效解决我国中低收入人民群众的住房问题,让广大人民群众能够“住有所居”。通过解决低收入人民群众住房难的问题,同时对低收入人民群众实际居住环境进行有效的改善,是房地产行业的核心发展趋势。

从宏观角度来分析,因为现阶段我国住房保障机制还不够合理,存在一些缺陷,保障房的面向群体区分难度较大,影响广大人民群众的住房体验。所以,政府有关部门需要结合低收入人民群众的实际需求,适当增加经济适用房的供给力度,并合理把控保障性住房实际供给对象与具体的供给方式,让保障性住房可以更好的解决低收入人民住房难等问题。

此外,高档住宅小区的比重逐渐下降,经济适用房和廉租房比重逐渐提升,现阶段住房供需失衡问题将会得到有效改善,供求匹配度也会逐渐提升。由于政府的宏观调控与行业竞争的不断加剧,以及银行贷款等一系列因素的出现,一些实力较为薄弱的中小房地产商逐渐被淘汰,或者直接被大房地产开发商收购,明显提高市场集中度。

4.4.4 政府有关部门需要适当加大宏观调控力度

针对政府有关部门来讲,在制度建设层面,需要进行

有效的完善,并不断加大日常监管力度,通过大力完善相关法律机制,并加强舆论建设力度,可以确保城市房屋建筑拆迁与工程开发更加规范化。虽然现阶段我国部分地区针对房地产市场运行情况,已经采取了相应的调控措施,但是,取得的效果较差,为了更好的满足社会经济实际需求,政府有关部门需要全面发挥出自身的宏观调控职能^[9]。

因为我国房地产市场经济体制越来越完善、稳定,房地产开发商需要认真遵守各项政策,充分理解政府部门所制定的各项宏观调控制度,在法律允许范围之内,有序开展房地产经营活动。针对政府有关部门来讲,可以适当降低土地价格,并采取合理的供给方式,能够保证各项政策得到全面落实,通过将房价引领到理性轨道,能够有效推动房地产经济的健康、可持续性发展,让房地产经济脱离泡沫,更好的回归到正常经济发展状态当中。

5 结束语

综上所述,本文重点对房地产经济的发展中存在的问题和解决对策进行研究,例如加大市场管控力度、强化政策性服务水平、加大创新力度等等,进一步明确我国房地产经济的发展趋势,例如房地产市场越来越成熟、房价逐渐趋于稳定、有效解决中低收入人民群众的住房问题、政府有关部门需要适当加大宏观调控力度等等,不但能够推动我国房地产经济稳步、可持续性发展,而且可以促进社会经济稳定发展,提高广大人民群众的住房满意度,故可以为相关工作人员提供一定的借鉴和帮助。

参考文献

- [1]吴维欣.新形势下房地产经济发展的现状、趋势及思考[J].财会学习,2021(35):143-145.
- [2]林志坚.浅析工商管理对房地产经济发展的促进作用[J].房地产世界,2021(23):113-115.
- [3]魏正源.土地资源分配对房地产经济市场协调发展的影响研究[J].商业观察,2021(34):41-43.
- [4]陈雪.经济新常态下我国房地产经济的可持续发展研究[J].住宅与房地产,2021(02):3-4.
- [5]李萍.国土资源规划对房地产经济创新发展的影响与作用[J].财经界,2020(14):13-157.
- [6]刘颖.疫情对我国房地产经济的影响及房地产企业应对策略[J].城市住宅,2020,27(03):39-41.

作者简介:孙琰辉(1976-),女,籍贯:山东省平阴县,本科,中级经济师,研究方向:房地产经济与管理。