

探析房地产经济波动的影响因素及应对

汪 超

遵义市建工监理有限责任公司, 中国·贵州 遵义 563000

【摘 要】我国房地产行业快速发展, 已经成为国民经济架构的主体力量。正因如此, 社会多种因素影响我国国内的房地产经济, 因此房地产经济出现了较大的经济震动。房地产市场成为全国人民关注的重心, 房地产未来发展以及我国经济状况需要经过研究的和分析才能有正确的方向。本文针对我国日后房地产发展的形势以及重要因素的影响给予参考建议。

【关键词】房地产经济; 影响因素; 应对

Exploring the Influencing Factors and Countermeasures of Real Estate Economic Fluctuation

Wang Chao

Zunyi City Construction Engineering Supervision Co., Ltd Zunyi, Guizhou Province, china 563000

[Abstract] The rapid development of China's real estate industry has become the main force of the national economic structure. Because of this, a variety of social factors affect China's domestic real estate economy, so the real estate economy has a big economic shock. The real estate market has become the focus of the national people. Only the future development of real estate and China's economic situation need to be studied and analyzed to have the right direction. This paper gives reference to the future situation of real estate development and the influence of important factors.

[Key words] Real estate economy; influencing factors; response

我国城镇发展不断加快, 大量居民由农村走向城市, 因此城市人口急速上涨, 各级政府对房地产事态进行了严格管控。然而在经济体制改革的浪潮中, 随着经济架构有所演变, 使房地产发展到了巅峰状态, 房地产的发展状态与宏观经济之间, 需要进行有序平衡, 为了使房地产经济能够进行良好有序的增进, 不会造成较大波动, 因此针对房地产的各项经济因素展开深入分析, 本文针对房地产经济的各项波动所带来的各种影响进行认真划分。

1 当前我国房地产经济波动情况介绍

1.1 房地产经济在国民经济中的重要性

房地产经济在很大程度上带领我国的经济飞速发展, 正因如此, 房地产经济的经济类别与经济架构与其他行业产生着必然联系。房地产经济的增长, 在一定程度上推进了我国经济建设与经济发展, 在拉动内需的同时, 在相当长的时间里, 为我国国民生产总值提供了有利的契机与发展空间, 使我国经济增长起到了至关重要的作用。

1.2 了解房地产经济波动的意义

房地产经济存在一定的波动, 因受经济环境、市场因素等多重影响, 对房地产经济情况进行深入研究, 并寻找其波动存在的根本节点。与此同时, 需要结合现有的房地产发展情况, 对国民经济发展造成不良影响以及社会平稳造成一定风险的因素做出有效分析。关于我国房屋价格在不断上涨的过程中, 伴随着投资风险以及投资者压力过大, 对房地产经济的信心减少。与此同时, 政府部门对房地产经济的价格进行干预调节, 避免房地产市场出现波动, 保障我国房地产行业的良性循环以及优质的稳定体系。

2 房地产经济波动的特征

2.1 房地产经济复苏阶段

房地产经济经历了衰落复苏, 复苏阶段被称之为房地产经济复苏阶段。该阶段房屋数量急剧上升, 人们的购买力增加, 需要大量的房屋建构, 建筑体系房地产经济也曾经经历过低谷, 但随着市场的好转, 房地产的质量会相应的在市场需求中进行调节, 促进了房地产经济的繁荣发展。

2.2 房地产经济繁荣阶段

房地产经济经过复苏阶段, 从而迎来了繁荣发展的阶段, 人们对房屋的数量要求增多, 因此房屋建筑价格上涨增快, 投资商与房地产项目在开发过程中不断地对房屋使用量进行数量的递增, 房地产市场。随着供应的紧张, 曾处于供不应求的状态, 不但刺激了房地产行业的迅速发展, 也伴随着内部消费的增长, 为我国国民生产总值的增长带来了大规模的提升。

2.3 房地产经济衰退阶段

房地产经济的繁荣发展很快迎来了衰退景象, 因为房屋建筑价格过高, 在一定程度上超出了消费者的预判, 防卫者、消费者经济能承受的范围有限, 因此房屋建筑量不断增加, 而价格不断上涨, 使消费者望而却步, 不能大量的购买住房造成房地产经济衰退, 该阶段房地产开发项目的投资者较原有的开发商数量大大减少。

2.4 房地产经济萧条阶段

伴随着房地产经济的衰退, 由于供需平衡被打破, 房地产企业在市场竞争环境下处于劣势地位, 企业投资成本无法收回, 不得不将房屋降价出售, 因此导致房地产行业价格不断降低, 房地产经济进入了经济萧条状态, 房地产市场因此处于衰落, 有市无价, 对房地产企业带来了不小的影响。

3 影响房地产经济波动的外在因素

3.1 金融

房地产经济不断衰退, 严重的影响着房地产经济的平衡发展, 因企业内部竞争日益恶化, 企业成本难以收回, 通过与金融资本的密切关联, 使其相关的贷款投资项目无法进行保障。正因如此, 经过可靠数据分析, 房地产属于密集型产业, 在房地产的发展道路中, 需要给予充分的资金供应。因房地产及受到政府政策、城市发展、城市人口类别等不同因素的影响, 对房地产价格带来的波动较大, 房地产经济在国民经济的比例中上升或有所下降, 使房地产未来的发展趋势发生改变, 不但影响着房地产的价格, 也未影响着我国未来的经济发展。

3.2 政策

政策的出台影响着房地产的发展动向。在经济体制不断变革的今天,随着货币政策以及经济架构的不断调节,房地产及产生因政策带来的各项波动,相关部门制定了宏观经济发展计划对调节房地产市场发展动态采取了积极影响,为了更有利于房地产市场的发展,从而出台了更加严格的房地产市场管理制度。

3.3 土地

房地产市场中的主要市场为土地市场,国家供给土地交易使用权作为商品由房地产开发商建造实施,使购房者在交易过程中对房屋和土地产生所有权,国家控制土地市场,因此可以更好地调节房地产发展,避免给房地产经济带来严重的波动。

4 影响房地产经济波动的内在因素

4.1 房地产市场供需矛盾

房地产市场的供需矛盾会给房地产市场的发展带来一定的弊端,房地产市场的供需平衡需要持续维护。为了调整其现有发展状态,需要将房地产的总量与供给量进一步深化改革,积极推进。我国产业结构调整以及深化房地产市场的发展方向,改变房地产经济波动这一不良状态。

4.2 房地产价格稳定性不足

房地产价格的浮动,使房地产经济产生了很多不良因素。在进行房地产项目投资时,会有投资人有投机心理,使房地产价格浮动变高,难以从中摸清房地产经纪浮动规律。正因如此,房地产价格迅速上涨导致。房地产投资及其不稳定,为了维护我国房地产的经济稳定以及面对市场波动带来的影响力,完成房地产正常交易量。我国出台相关政策,使房地产打破需有繁荣,使得房地产开发商和相关部门能够从中获得应有的经济效益。房地产共生关系有着许多变化,会给房地产的虚假繁荣带来不良影响。正因如此,房地产经纪容易发生恶性循环,所以,在面对房地产经济畸形的发展形势,有着诸多不利因素会给开发商带来资金断裂的不良影响。

4.3 房地产投资因素影响

好多人购房其实是抱着投资的态度去买,把钱投资到房产里,相当于没花钱,自己还住上了新房,觉得买房这种投资稳赚不赔,最坏的情况下自己反正还能得一套房子。从投资思维上讲,现在房子不是涨跌的问题,现在是流动性的问题,所谓的有价无市,现在买套房子,等有一天想卖的时候,会发现根本没人要,这是问题的关键点。现在的宏观政策已经看的很清楚了,尤其疫情结束之后,前几天听说有几个省市34万亿搞基础设施建设,房地产就是基础设施建设里的一部分,这已经很明确了。

4.4 房地产收益效率因素

产业链能拉动建筑,拉动装修,电器行业,生活用品行业,这一系列拉动对GDP提高很关键,新房市场能拉动一系列的产业链。这种趋势会越来越严峻,还会持续很长时间,什么叫经济危机,本质不就是缺乏资金的流动性了,资金流动不起来,把牛奶倒掉重新生产,让市场流动起来。所以说现在投资房产最大的风险不是涨跌,是流动性的问题,所以我在给人推荐房子的时候,首先要考虑到他的购房潜在需求是什么,如果是投资,那就需要考虑到将来的投资效益,与出手难度。

5 我国房地产经济波动的应对

5.1 加大房地产控制力度

伴随着市场的不断竞争,房地产证在告别恶性循环的时代,利润也回归了正常,房地产逐步进入精耕细作的时代,该时代发展更适应经济要求与环境要求。由于房地产的开发企业由粗放式管理变为精细化管理,对房地产开发成本实施了有效控制,在企业存在终极目标是最大利润时,对利润进行开源节流,保障公司的有效资源进行优化整合,用来保障其最大收益。节流是成本费用的降低、控制。面对房地产开发项目的开源措施,以最大的优质化可行性方案去发现内部前项目的潜在优势,对于项目

的附加值需要有力提升。对于节流方面,房地产开发项目的成本控制需要。房地产开发商对其主要项目和其中的费用进行有效控制,使工程造价在合理的规划与要求之内。有力实现经济项目的控制效果,保障控制费用与控制成本进行有效对接,在征地、补偿、安置等多重方面进行优质化,选址使城市总体规划能够有效进行。

5.2 强化房地产投资政策建设

将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付的土地使用权出让地价款。以出让形式取得城市熟地土地使用权时,土地出让地价款由土地出让金、拆迁补偿费和城市基础设施建设费构成;以出让方式获得城市毛地土地使用权时,土地出让地价款由土地使用权出让金和城市基础设施建设费构成,获得此类土地使用权的开发商,需要进行房屋拆迁和土地开发活动,并相应支付城镇土地拆迁补偿费。土地出让地价款的数额由土地所在城市、地区、地段、土地用途及使用条件等许多方面因素决定。土地受让方向土地转让方支付的土地使用权的转让费。依法通过土地出让或转让方式取得的土地使用权可以转让给其它合法使用者。土地使用权转让时,地上建筑物及其它附着物的所有权随之转让。房地产的成本管理是一项极其复杂的过程,在实际操作过程中,应根据房地产的规模,房地产的管理体系进行灵活运用,在房地产进行不断的实践总结时,需要保障房地产项目的有效实施。我国对房地产的稳房价,保证稳定健康发展方向,使房地产不用野蛮生长房地产必须进行有效调控,保障房价在合理的配属位置,保障房价进行有效调控,而不是打压房地产的价格使其崩盘。

5.3 完善房地产开发金融体制

房地和地在物质形态上是连为一体和不可分割的。房地产土地不能移动,因此房地产在固定的某一场所不进行流通,也成为不动产。在交换意义上,不动产既不能发生空间的一位流动,也不存在物流等现象,房地产的流转只属于权属关系的变更。为此,房地产商品在进行生产,房地产商品进行流动、房地产商品进行消费时,需要在同一地域按照当地的相关规定有效进行。这就决定了房地产资金的投入、形态的转换以及补偿,都是在同一固定的位置上按顺序进行的。

5.4 加强市场调查力度

加强市场监管力度,对房地产市场进行多方面调查监督,对房地产资金带来的收益是为房地产资金增值的表现。房地产资金增值是需要通过物质生产的劳动进行创造,在社会生产的过程中资金通过形态转换使或力量的起始点进行有效增加。在资金运转的过程中,对房地产再生过程中的资金进行不断整合,使其实现增值步伐。通过对土地资源的整合,对房地产实现新一轮增值需要明确的是,土地作为不可再生资源,与人们的生活息息相关。随着社会经济的不断前进,对房地产的要求与日俱增,需使得房地产的需求日益增加,价格不断上涨。因此金融机构为了使自身的货币资产得到保值和增值,也乐于进行房地产投资或从事房地产信贷活动。

6 结语

综上所述,我国经济的蓬勃发展,离不开各个行业的稳定推进。正因如此,房地产经济架构的稳定,保障我国经济可持续发展,房地产经纪应有相当大的特殊性,引起社会各界人士广泛关注与思考,房地产经济有着重要意义及对策,全面分析房地产经济的各项因素,对房地产的有效保障带来强有力的规划。

参考文献:

- [1] 袁艳品. 房地产经济波动的影响因素及应对策略分析[J]. 环渤海经济瞭望, 2020 (10).
- [2] 王海凤. 房地产经济波动的影响因素分析及对策研究[J]. 经济师, 2019 (11).