

我国房地产经济波动与金融风险防范探究

许 辉*

中国农业银行周口分行, 河南 466000

摘 要: 房地产市场对中国的经济发展具有非常重要的影响, 已成为中国工业的主要产业和支柱, 在扩大经济需求和增加居民收入方面发挥着非常重要的作用。房地产业与金融体系之间的关系具有鲜明的特征, 没有足够的金融资源支撑, 房地产业就很难实现可持续发展, 相反, 如果房地产市场遭受较大的经济波动, 则将或多或少存在金融风险, 从而影响房地产企业的发展。本文对我国房地产经济波动与金融风险防范进行探究。

关键词: 房地产; 经济波动; 金融风险; 防范

一、房地产经济波动的现状

(一) 影响房地产经济波动的因素较多

由于房地产市场的规模非常大, 而且涉及的领域也很广, 仅仅是进行简单的分析已经不能很好地得出房地产经济产生波动的原因。在房地产发展的过程当中有较多的因素影响其经济波动, 诸如财政政策、市场政策、消费者的心理等, 如果市场当中出现了利好的信息, 那么房地产经济浮动也将呈现上升趋势, 但是在房地产市场比较疲软的时候, 消费者对房地产市场的预期就会下降, 这个时候房地产经济就会呈现出向下波动的趋势^[1]。

(二) 波及的范围较大

在国民经济发展的过程中房地产经济是重要的支柱, 对经济发展有重大的贡献, 只要房地产经济出现了波动的情况就会对社会经济以及人们的生活造成相应的影响。由此可见, 房地产经济的波动所波及的范围是比较大的, 只有将波动控制在合理的范围才能有效地防范金融风险, 从而推动房地产市场朝着健康以及稳定的方向发展。

(三) 房产企业的违规操作

由于各大房企的融入, 使得房地产市场的竞争更加激烈, 怎样在市场竞争当中取得相应的优势是房企需要考虑的重要内容。有的房产企业为了追逐更高的利益甚至会出现违规以及违法的操作, 对房地产市场的有序发展造成非常严重的影响, 也容易引发房地产经济的波动, 这样就会很容易导致金融风险的发生^[1]。

二、房地产经济波动下金融风险的构成

(一) 金融机构风险

金融机构风险是指金融机构对房地产贷款进行管理的时候, 由于对内部制度采取了不合理的操作方式从而引发的相关风险。在一般情况下, 房地产贷款的周期都较长, 但是金融机构提供的贷款资金在流转周期上较短, 在周期当中资金的流动性也会受到较大的限制, 并且还会在一定的程度上加重经济风险, 从而造成资金的流失, 给金融机构增加了资金风险。

(二) 抵押风险

为了有效地保障金融机构的利益, 只要在提供抵押贷款的时候出现了违约现象, 那么处理抵押物品的时候就会面临相应的风险。主要是由于抵押物的产权存在着不确定性, 假如抵押物并不是借款人的个人财产, 那么在对抵押物进行处理的时候就会给金融机构带来相应的风险, 这就是所谓的抵押风险。

(三) 借款人风险

借款人由于各种原因而拒绝偿还贷款引发的风险就是借款人风险。首先, 借款人在按揭期间, 由于房地产价格出现了大幅度的下降, 为了更好地保护自身的利益, 借款人就选择了违背道德并且拒绝偿还贷款, 从而造成了违约的情况; 其次, 当借款人拿到了所借的款项之后, 由于在经营中出现了一定的问题, 诸如破产等, 从而导致他们丧失了偿

*通讯作者: 许辉, 1983年10月, 男, 汉, 河南周口人, 现任中国农业银行周口分行部门副经理, 高级经济师, 本科。研究方向: 机构同业。

还债务的能力,在这种情况下也会出现相应的违约现象^[2]。

三、房地产经济波动与金融风险防范的有效对策

(一) 不断完善金融投资主体的政策

金融体系的发展趋势是以从分业经营转变成混业经营为主,而在我国经济金融化日益发展的背景下,尤其是近年来金融产品和金融服务积极创新。在该环境下,目前的分业经营和监督管理已经不能真正满足时代的实际需求。为了使金融风险监控效率得到显著提高,使服务实体有更强的效率,必须要不断完善现有的金融监管制度,科学制定相应的金融机制,加强和优化有关部门的监督管理职能,为促进混业经营稳定发展奠定坚实的基础。其中,优化的关键是确保可以实现金融市场有稳定的秩序,而且必须要严格遵循有关的基本原则,将其应有的作用充分发挥出来,除了对金融基础设施建设进行严格地管理,也必须要确保金融统计数据以及监督管理信息可以真正实现资源共享,也要让其长时间进行,将我国“一委一行两会”的工作认真贯彻落实^[2]。

(二) 扩大融资的途径

第一,必须要结合不同的方案使金融部门朝着综合化的方向不断发展。比如,结合具体情况合理运用有效的金融政策以及货币政策,通过多样化的途径,主要包括将服务收费取消以及定向降准等等,让金融资本慢慢过渡为实效产业领域,这样一来,既可以使实体产业成本降低,又可以促进货币资本实体化发展。并且必须不断提高技术水平,加强人才的专业能力,正确引导资本和人才注重生产,防止金融投资有越来越大的风险,严重阻碍经济金融化发展,导致其难以实现可持续发展。同时,必须对基础研究引起重视,充分利用主要技术,以保证产业有更多的资本^[3]。

第二,需要不断扩大金融投资的渠道。利用正确指导产业部门设置金融业务和制定监理金融监管机制,让这些部门之间可以产生联系,一起发展。

第三,高效管理投机行为,不管是对金融衍生品还是融资杠杆,都必须要科学管理控制,防止金融活动变得膨胀,而且尽量少出现金融资本的不良行为,比如,投机行为以及入侵行为等等,以推动实体产业迅速发展。除此之外,还得对房地产市场的投机行为加强管理,这样才能对金融衍生品以及融资杠杆进行合理的管控,还可以有效地避免出现金融活动的膨胀现象,让金融资本的入侵以及投机行为得到不同程度地减少,从而给房地产行业的稳定发展提供更好的支持。

(三) 加强对房地产价格的管控

在经济结构逐渐升级以及优化的过程当中,人们对住房的需求也不仅仅是停留在居住环境以及相应的配套设施层面上,这也给房地产市场提供了更多的卖点,在房地产市场不断发展的过程当中也更加趋向于专业化以及细致化。房地产市场的发展对房产企业的盈利有重要的影响,对社会经济的建设也存在直接的影响,为了促进房地产经济的持续健康发展,必须要实时研究房地产经济的波动情况,让其在一个合理的范围当中波动。当房地产价格在非正常区间进行波动时,作为政府部门则需要加强对房地产价格的管控,这样才能让房地产价格回归合理范围。除此之外,还得对房地产的投资政策进行相应的调整,这样才能让房地产经济的波动得到有效的平复,并且较好地控制金融风险造成的巨大损失。在进行具体的实践过程当中,房地产投资政策的调整以及深化都得围绕着投资主体、投资规模以及建立投资规范等方面来展开^[2]。为了更好地防范房地产经济波动以及金融风险,还得建立相应的风险规避机制,要确保投资主体在进行选择的时候双方的权责都可以得到明确,更为关键的是需要对产权进行明确。

(四) 加强对现金流的管理

在现阶段我国融资的主要渠道还是债务融资,即使股权融资也能够经济发展的过程中发挥积极的影响,但是在这个过程中非金融单位也会因为融资失衡获取相应的利益,而且实体产业的发展也遭受到了不利的影 响,必须要对这些现象进行重视。只有促进债务融资朝着直接融资以及股权融资的方式进行转变,才能够在正常的范围中对融资结构进行控制。此外,还得加强对联系机制的建设以及控制融资的成本,这样有利于多层次地发展金融市场,让发展失衡的问题得到有效地抑制。作为政府部门,可以在股权投资的基础上加强引导各项资金的加入,让股权投资的范围能够不断扩大,另外,还需要对退市机制进行有效地管理,采取针对性的措施降低风险以及债务杠杆比率^[1]。为了更好地促进股权融资的行为,可以利用个体投资人员或者是人为促进的方式,在进行具体操作的时候需要深入地展开分析,这样才可以有效地避免一些新的问题。

考虑到目前我国金融领域的从业人员素质水平还不是非常高,这样就会很难有效地满足社会的发展需求,加上很

多非专业人员也参与到投资过程当中，专业人员的业务能力也不能很好地适应市场的变化。只有将从业人员的素质水平提升上来才可以更好地防范房地产经济波动以及金融风险，所以必须要加强对金融管理技能以及专业知识的培训力度。通过加强对人才的培养力度，可以在一定的程度上提升金融投资的管理质量，并且有效地降低投资的风险，进而给房地产企业的发展不断地注入新的活力，这样才能够更好地实现房地产企业的稳定发展^[3]。

四、结束语

随着人们生活水平的不断提升，人们对住房的需求也在逐渐提升，这在很大的程度上带动了房地产行业的发展。房地产经济波动以及金融风险对房地产行业的稳定健康发展具有直接的影响，并且也关乎社会经济的健康发展，只有制定有效的防范对策，才能够将房地产行业的抗压能力提高上来，从而推动房地产行业的健康发展，给国民经济的发展提供重要的支持。

参考文献：

- [1]康激.我国房地产经济波动与金融风险防范探究[J].科技经济导刊, 2020,28(35):202-203.
- [2]郑通武.探究我国房地产经济波动与金融风险防范策略[J].中国产经, 2020(15):39-40.
- [3]盖骁虎.房地产经济波动与金融风险防范策略研究[J].中国产经, 2020(13):37-38.