

房地产经济波动的影响因素及对策

刘云鹏

中铁十五局集团东来地产开发有限公司 山东 临沂 276000

摘要：房地产经济是国民经济的重要组成部分，具有推动社会经济发展、促进国民经济增长的作用。房地产经济的发展常因市场环境、国家政策等的变化而出现波动，进而影响国民经济。基于此，本文以房地产经济波动的影响因素为主要研究对象，简要分析了这些因素对房地产及相关行业的影响，进而就如何推动房地产经济发展，提出深入分析国家政策、构建信息化管理平台等建议，以期为业界人士提供参考。

关键词：房地产经济；影响因素；对策研究

引言：在中国经济发展环节中，房地产市场持续升温，房子价格一直处于上位，与此同时，展现出明显的区域特征。从宏观上能够得知，危害房地产业经济发展的因素有很多，不但包含银行放款有关政策和政府调控政策，也包括百姓的消费能力等因素。此外，经济发展的不同阶段还对中国房产形成了比较大的危害，经济发展繁荣期、萧条期或后期恢复的房产绿色生态存在一定的差别。房地产市场近些年发展趋势优良，接踵而来的是业内不一样运营主体间的残酷竞争，必须详细分析房产营销的对策^[1]。

1 当前我国房地产经济波动情况介绍

1.1 了解房地产经济波动的意义

在房地产开发环节中，销售市场等多种因素也会引起波动。根据对房地产经济波动的解读，找到波动的主要原因，根据实际情况汇总房地产经济发展规律和特点，防止房地产经济过多波动给国民经济发展产生的不良影响以及社会安全运行所带来的一定风险性。近些年，我国房子价格持续上升，经营风险还在增加。一些投资项目投资压力大，对未来的房地产经济持观望的态度。因而，规定政府相关部门对房地产经济的发展开展干涉和优化，有效正确引导房产价格，防止房地产市场过多波动，确保房地产业稳定健康的发展^[2]。

1.2 房地产经济在国民经济中的重要性

房地产经济能够在一定程度上推动国民经济的的增长，房地产经济是一个综合性经济发展类型，与其它产业链息息相关。因而，房地产经济的的增长能够在一定程度上推动传统行业的发展，进而拉动消费和刚需。一直以来，房地产经济在国民生产总值增长中占据非常大的比例，并且对国内国民经济增长起着至关重要的作用。

2 房地产经济波动的特征

房地产经济起伏可分为以下几种阶段：恢复阶段、

兴盛阶段、衰落阶段和低迷阶段。根据对这种阶段的解读，能够找到造成房地产经济变动的实际要素。在房地产经济恢复以前，房地产经济一直处于低谷期，造成房地产业供求明显失调。换句话说，房子多了，买房子的顾客相对较少了。很多房地产企业为了防止供求平衡对自身社会经济的危害，一般也会减少这一阶段的全局性项目投资。供需不平衡后，房地产经济正在进入经济复苏阶段。在这一阶段，顾客对房子的需要愈来愈多，房地产企业的订单量也在慢慢提升。与此同时，房地产行业的市场销售会增加，很多房地产企业挑选扩张工程规模，在这个阶段投入大量资产基本建设房地产项目，以获得更可观的盈利。此后，房地产经济进入兴盛阶段。现阶段房地产企业在房地产项目的投资建设上倾注了大量的资金，房地产项目总数不断增长。在符合顾客需求的前提下，也容易造成房地产项目的过度开发。房子价格持续升高，很多顾客的购买意愿降低，在这样一个阶段，房地产业慢慢萎缩，房地产经济也持续下跌，供给与需求再度失调。为了能尽早出售房子，房地产企业迫不得已选择用减价方法出售房子，房地产经济进到衰落阶段。受供求关系变动的危害，房地产业的价格下跌，房地产业成交量大幅降低，房地产业市场竞争激烈。很多房地产企业在运营过程中出现经济收益降低乃至亏钱的难题，房地产经济进入低迷阶段。

3 造成房地产经济波动的一系列影响因素分析

3.1 经济因素

能够依次细化成宏观经济和其它经济因素。其中，宏观经济因素早已列入房地产行业的投资建设，直接关系到房地产业未来的发展趋势。因此必须得到开发商的高度关注，尤其是有关参数和经济自变量的解读。这种参数包含基本上人民经济收益、居民消费水平、经济年增长率、通胀率等方面的情况。其余干扰因素也和房地

产行业息息相关,如自然环境以及质量检验等。其发展和波动范围对房地产行业有深远影响^[3]。

3.2 内部因素

第一,市场内部结构供给与需求的关联。因为房地产市场供需失调,建筑项目短时间难以获得资金盈利,这将会进一步加重供需失调,进而导致房地产经济的强烈波动。大家都知道,房地产经济在过去的一段时间里一直处于较好的发展形势,更多企业进入到房地产市场,房地产市场之间的竞争日益猛烈。对房地产公司而言,在遭遇销售市场因素干扰的前提下,也要面临别的房地产公司的生存压力。这类行业竞争格局是房地产市场供需失调、房地产市场强烈波动的原因之一^[4]。此外,房地产市场也受到了金融改革冲击,造成了房地产经济的波动。第二,房产价格的变动。在房地产市场上,很多因素可能会影响房地产经济。在其中,最为明显的因素是房地产业的价格。房地产公司因为房地产的价格走势难以预料,在运营过程中存有对应的资金风险。但考虑到房地产市场非常大的经济收益,许多经济发展经验丰富的企业都会进入到房地产市场。但盲目跟风房地产市场并不罕见。因而,房地产市场较为活跃性,但是目前局部地区存有泡沫破裂风险。

3.3 外部因素

第一,社会环境因素。社会经济的高速发展让人们的生活品质得到良好的提升,因此,在住宅品质层面,大家给出了娱乐、美观大方等新的标准。一些已完工或还在建设中传统的项目建设显而易见无法满足广大群众日益多元化的需要,不得已廉价进行出售。那样,不但房地产经济会受到一定程度的危害,一些房地产企业的前期投入就会受到限定。第二,土地资源。房地产投资工程项目的经营规模一般非常大,必须占有一定的土地资源才能保证基本建设的实际效果,因此,土地资源通常是在房地产投资中占据非常大的比例,也是决定房地产行业的重要因素。房地产投资公司对农村土地政策掌握不足,在交易过程中遇到问题的时候,建筑项目的经济收益无法得到合理确保。第三,金融市场。与其他企业对比,房地产企业更依靠金融支持,除此之外,建筑项目一般具备投入大、回报率比较慢的特性。房地产企业唯有通过科学合理的管理方法和建设,从而才可以保证质量,才可以及时完成建筑项目,达到自身的投资需求。但是由于资金不足,一些房地产企业通常用融资的方式去弥补资金短缺。国家可以提供一定的大力支持,那如果公司因自己的问题不能及时还款,不但会危害项目投资与企业的正常运作,也对房地产经济造成不

良影响。第四,人口要素。第七次人口调查表明,过去十年我国人口稳步增长,我国依然是世界人口数最多的国家。可是,总人口年增长率变缓——出生率、劳动年龄人口和老年人人口三个核心数据出现了改变。这种变化将对于未来我国的房地产经济社会发展造成深刻的影响。对于此事,房地产业应持续关注不一样人口的改变,从容应对人口发展趋势给房地产业所带来的各种各样风险与考验。第五,住房保障制度。为了实现广大人民群众住房需求,政府部门一般依据基本国情和房地产业状况经常性制订住房保障政策,把它作为管控房地产经济发展趋势的高效方式^[5]。

4 应对我国房地产经济变动的建议

4.1 加大房地产控制力度

因为房地产市场政策及经济因素的随时变化,我国房地产经济出现很明显的起伏。对于这种状况,最有效方法是提升市场调控。对于房地产经济转变所带来的难题,国家和有关部门要不断优化房地产市场的房产调控,高度重视管控。值得关注的是,这并不等于随便管控房地产业,而是房地产业正常值范围内,适度更改土地市场供给等限制因素。实际上,应对剧烈的房地产业市场竞争,房地产业因素的适度控制对房地市场竞争情况和核心竞争力的改进有一定的影响,进一步提高了房地产市场的高效率,从而使得房地产业自身的收益得到不断提升。除此之外,假如销售市场具体房地产业超出有效水准,最后也会导致房地产业起伏。鉴于此,政府部门必须有效控制,最直观的方式是土地控制。可以设想一下,土地持续降低,会伤害国家利益,引起过多积存和土地闲置不用等诸多问题。同样,如果土地价格太高,还会影响房地产业,比较严重牵制顾客的购买意愿和住房消费。此外,别的行业也由于土地过多而逐年上升,有可能造成我国社会经济的“通胀”。因而土地销售市场务必控制在一定范围之内,这也是维持房地产市场相对稳定的关键对策,并且可以确保房地产经济的稳定快速增长以及安全运行。除此之外,国家务必严格控制土地供货。主要包括以下几方面。一是健全总产量控制,严苛行政审批制度,采用土地统一管理原则,合理控制土地转让体制,相对应健全土地审核计划方案,严实检测土地实际应用状况。二是操作规范,降低国有资产转让,由招标拍卖来代替。根据社会化、招标会、竞拍等形式转让土地。那样能够减少土地行政部门出让和非市场转让的危害,确保土地出让可向“双轨制”进行发展。三是各地政府要不断提升已有土地供货水准,扩宽土地转让方式,保证大城市土地合理配置和重新组

合。四是要确定社会化土地供货体制，完成土地转让向土地竞拍、土地招标等方面改变。

4.2 加强房地产投资政策建设

政府部门首先深入了解房地产业的情况，同时要展现房地产投资政策的搭建，以确保政策搭建的合理性。与此同时，在房地产投资政策建设中，政府机构也要确定有关投资主体，保证产权明晰。除此之外，在政策执行阶段，政府部门应加强监管力度，及早发现和选用高效的防控措施；创建房地产经济风险的防范机制，立即预警可能发生的风险性，并采取相应防控措施。

4.3 保障金融体制的合理性

在经济市场行业运行中，金融业资金流量运作不清楚是在所难免的事情。根源在于已有的规章制度不足完善，很多生产商遭遇了非常大的财产损失。若不及时融洽解决各种问题，不追究相关负责人的职责，不但加剧了这类问题的重现，还会造成大规模的社会恐慌。房地产行业现阶段应该及时牢牢把握房地产业，发展更为多元化、更为可信赖的房地产金融方式，创建更为完善的股权融资机制和银行信贷业务。制订更丰富的优惠政策，以适用有关资金项目，将激起房地产行业发展活力，维持房地产业通胀预期。除此之外，也将尽量完善已有的财务制度，勇于探索和提高房地产行业的不足，进一步促进房地产业的可持续发展。

4.4 加强风险防控

在房地产企业的设计中，风险防范极其重要。现阶段，业内一部分房地产企业过度重视经济收益，忽略了风险的管控，引起了资产多头管理的情况，从而危害了公司的正常运营，最后引起经营风险的发生，给公司产生无法估量的财产损失。因而，房地产企业应对于长期发展全过程存在的问题，从多方面剖析房地产经济的影响因素，尽快制定切合实际的风险防范管理体系，防范于未然。一般来说，房地产企业可以采用下列对策；首先，明确自己管理水平和实体经营状况，战略规划以及建设规划的制定应以房地产企业明确的管理水平与实际

经营状况为载体，协助科学管理方法从而提升公司整体的经济发展管理水平。次之，深入分析项目投资项目的可行性、可执行性和项目收益。房地产企业在确认投资目标后，理应创立专门项目分析报告工作组，承担研究综述，融合科研成果与企业具体，科学制定融资计划和计划方案，为投资活动的顺利推进保驾护航。另外，创建风险防范体制。房地产企业理应融合传统式经营状况，制定合乎股权融资、会计、体系等具体的风险管理机制。与此同时，催促相关人员融合项目，具体做好有关管理工作，从而可以有效的降低外在因素对于自身经济增长的危害。科学高效的风险防控机制能提高房地产企业的风险分析能力及观念，也是推动房地产业平稳快速发展的良好保证。

结束语：总而言之，房地产经济的发展全过程遭受市场经济体制、宏观调控、金融业、人口数量等诸多要素产生的影响。造成各种各样变化，危害房地产企业的发展。因而房地产企业必须强化对国家政策的解读，健全经济发展管理方案，开展风险防控。与此同时，房地产企业需在国家政策的帮助和大力支持，积极主动搭建完备的信息管理平台和数据采集解决能力，即时掌握行业发展方位，及时纠正公司发展总体目标，为企业发展长久发展打下坚实基础。

参考文献：

- [1]高淑明.房地产经济波动的影响因素及对策[J].中外企业家,2020(13):70-71.
- [2]靳日华.房地产经济波动的影响因素及对策[J].现代经济信息,2020(07):179,181.
- [3]王建琴.房地产经济波动的影响因素分析及对策研究[J].现代经济信息,2019(11):415-416.
- [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,2021(03):64-66.
- [5]王冉冉,刘代民.中美地产行业融资差异性分析及中国地产行业融资模式演进的研究[J].经济研究参考,2020(5):96-114.