

房地产市场投资与经济增长关系分析

付梦娴

(云南城投中民昆建科技有限公司, 云南 昆明 650200)

摘要 本文主要从房地产市场投资和经济增长之间的关系来进行主要分析, 通过对当前我国新形势下的经济发展与房地产发展现状来对二者之间的关系进行剖析, 并且针对于此提出了相应的措施, 希望能够为房地产经济的发展提供有效参考。

关键词 房地产行业 市场投资 经济增长 关系分析

中图分类号: F273.1

文献标识码: A

文章编号: 1007-0745(2022)09-0065-03

房地产市场的发展与市场经济的总体发展联系密切, 从前向关联产业以及后向联动企业的角度来看, 房地产市场的投资趋势与多个企业的发展均有不同程度的影响。房地产市场投资与经济增长之间的四种主要关系、与产业发展间的四种基本关系、结合我国新形势下的经济发展现状总体状况来看, 房地产市场投资应与市场经济发展相平衡, 方可不断推进我国的可持续发展进程。

1 房地产投资与经济增长之间的关系

房地产市场投资和经济增长之间主要存在以下四种主要关系。第一, 房地产市场投资对于经济全面增长的贡献率要高于其他产业, 房地产市场投资对经济增长的初始效应同样相对较高^[1]。第二, 由于房地产相关部门通过增加投资能够带动的内部产业收入增加并不大, 而地产相关部门受益回报率的增长往往较为分散且滞后, 因此, 房地产市场投资对其直接的影响作用相对也不大。第三, 房地产市场投资对于经济增长产生的初始效应以及直接效应之间的总和都要小于间接效应, 因此, 我们可以认为房地产市场投资对经济增长的间接效应有很大程度的影响。第四, 一旦房地产市场投资在经济市场发展中的总投资占比较大, 那么势必会影响其对于经济增长的起到的积极促进作用, 正因如此, 在市场总投资一定的前提下, 应当将房地产市场投资的占比进行科学规划, 来全方位促进我国经济的总体向好发展。

2 房地产投资与产业发展之间的关系

房地产投资与产业发展之间的关系往往有以下四种关联。就我国房地产市场投资的联动产业来看, 可分为前向关联产业以及后向关联产业。首先, 从前向

关联产业的角度来看, 房地产市场投资往往和商务服务业、金融业、文化、体育和娱乐业、住宿和餐饮业, 居民服务等服务行业; 邮政业, 金属制品业, 石油加工业、炼焦核燃料加工业、仪器仪表及文化办公用机械制造业, 信息传输、计算机服务和软件业, 电气机械及器材制造业, 综合技术服务业, 造纸印刷及文教体育用品制造业等多项制造业具有一定的关联程度。其次, 就后向关联产业来讲, 房地产市场投资还与居民服务和其他服务业、金融业、批发和零售业、信息传输、计算机服务和软件业、文化、体育和娱乐业、住宿和餐饮业、租赁和商务服务业、邮政业、综合技术服务业、房地产业、纺织服装鞋帽皮革羽绒及其制品业、工艺品及其他制造业和教育等行业具有一定的联动性。再次, 对于联动部门来讲, 房地产市场投资对其在投资以及产出方面起到的作用十分显著, 也就是说当房地产业的相关需求项目, 例如: 消费与投资, 一旦社会需求也就是某一个单位的投资进行增加, 那么其相关联生产额就会出现增加现象。最后, 房地产投资对于第二产业有着极高的诱发程度, 尤其对于加工业、专业设备的制造业等第二产业来讲, 房地产行业是存在一定放大效应的。

3 2021年房地产市场投资现状

当前我国政府对于房地产行业的宏观调控正不断加强, 对于相关热点城市的调控力度也不断加大, 不过房住不炒依然是2021年地产行业的主旋律。在2021年下半年主要以收紧房产相关政策为准, 国家的宏观调控导致当前我国楼市价格处于横盘状态。在《中国住房发展报告(2020-2021)》中明确指出: 首先, 2021年全国总体放假较之前涨幅为5%; 其次, 商品房的销售

面积维持正增长且相较于之前处于新高状态;另外,2021年的房地产市场投资速度有所减缓并呈现下降态势,其值处于7%上下;最后,较为发达的中心城市地段会出现房地产市场投资相对其他地区比较兴盛,甚至发生投资过热的现象,而其他城市在后疫情时代下,由于受到疫情因素影响,始终处于复苏较慢的态势,甚至于某些城市在房地产投资方向一度陷入了负增长阶段,二者间的分化正逐步拉大。当前就我国的房地产市场投资外部环境来看,尽管市场风险在一定程度上有所下降,政府相关部门也出台了相应的调控政策,当前房地产市场投资处于较为平稳的状态,不过仍旧不能保证市场完全不会出现大起大落风险的状况。我国的中国社科院预计十四五时期为住房拐点,尽管当前房产投资的总量相比较之前有所回落,不过由于其基数比较大,因此,房地产的住房供给、居民的住房需求以及房地产市场投资的总体存量仍旧比较大^[2]。

4 房地产投资对经济的影响分析

4.1 高房价致使房价收入比过高

就目前我国国民经济总体发展现状来看,尽管自2021年末以来,房价的增速已经放缓,然而就我国的社平工资来看,是无法覆盖房价增速的。由于某些原因例如刚需等因素会直接促使人民发出购房的举动,购房人数的增多就会在一段时间内出现购房热的现象,房产的数量是一定的,因此,房产的价格就会随之上涨,房价的上涨又会引发人民的购买,长此以往,等到房产交易的价值交换无法继续进行支撑的情况,于是总的经济体系就会被拖垮。一部分专家就曾指出,当代年轻人一旦不能解决其本身的住房问题,那么对于城市来讲,其主要吸引力就会减弱,年轻人复合型人才就会出现流失的情况,于是直接降低了该城市的综合竞争力^[3]。由于近年来我国房地产价格的持续走高直接导致了我国的房价和其他生存物质基础相比成本过高,其他行业的发展以及收入根本无法覆盖房地产行业的发展,长此以往,房地产行业价格的走高还会对社会中其他产业结构的发展起到反作用,对于人才结构的布局起到一定的决定作用,不利于留住人才,更不利于城市的总体均衡发展^[4]。

4.2 商业银行的金融风险上涨

房地产市场投资与商业银行之间存在着紧密联系,自2012年至今的十年来,我国因住房贷的个人贷款数量以及贷款金额增长了十倍有余。与此同时,商业银行的杠杆率也随之进行上涨,另外商业银行的不良资

产率在这十年间同样上涨了将近一个百分比,贷款比例的增大无疑为商业银行的金融风险起到了催化作用,也就意味着房地产行业发展得越兴盛,进行房产交易,尤其是通过贷款来实现房产交易的人越多,那么商业银行的金融风险随之就会增大。

4.3 产业结构发展失衡

就近几年的总体投资形势来看,投资房地产行业达到的回报比相较于其他行业的不确定性而言,明显极具投资优势,在不考虑其他因素的前提下,进行房地产市场投资属于进行金融投资的一种绝佳投资途径^[5]。然而,一旦房产投资的回报率比较高,此时多数企业就会将投资重点向房地产行业进行转移,而忽视生产性投资,由于生产效率不高的实体企业往往不能承担日渐升高的生产要素,因此往往会处于转行抑或是逐渐被市场淘汰,于是能留下继续发展的就是效率比较高的生产者,这就是由筛选效应造成的房价挤出生产,市场中的产业结构就是这样在不知不觉中出现不平衡发展的。

5 平衡房地产市场投资与经济增长的主要措施

受到政府以及相关部门对于房地产行业在宏观经济层面的调节与控制,我们不难看出,在未来房产将主要以满足人民刚需作为主导,房屋将更加恢复到本身居住的基本属性,通过投资房地产而实现高收益的时代将逐渐远去,因此,房地产行业在主导产业中的地位将逐步弱化,尽管其仍旧属于刚需经济,然而其流动性会逐渐降低,一旦在房地产市场的投资过大,势必会对其他行业的投资发展造成一定的影响^[6]。而政府出台的相关政策明显都在对炒房以及房产投资行为进行了一定限制,当住房回归其居住属性,地产行业投资的热效应受到一定冲击,那么资金就会朝向其他行业进行流入,毫无疑问货币的流通率更高了,因此将进一步刺激市场经济的全面发展,而将房地产投资与经济增长之间做好平衡则可以通过以下措施来进行有效平衡。

5.1 改善房地产市场投资传导机制

为全面促进经济增长方式的向好转变,通过对房地产市场的投资传导机制进行改善十分必要。由于市场经济体制运行以来,我国的经济增长模式与以往计划经济体制下采取的增长模式就有了一定程度的变化,针对全世界能源的有限性来讲,国内经济增长由以往的固定资产投资以及出口拉动经济增长为主导而转变为消费驱动为导向的经济增长模式。在此基础之上,

房地产市场的投资传导机制发展理应做出转变,大量商品房的投资由于商品房本身的高价而在无形中加重了居民的购买负担,居民在购买力减弱的情况下,消费力往往不够,于是造成了对投资带动经济增长新模式转型的阻碍^[7]。

正因如此,在接下来经济增长方式转型的发展阶段,针对房地产市场的投资应当采取一定办法以及措施,转变投资商品房带动紧急增长的投资思路十分重要,应鼓励其向社会保障性住房进行投资,实现资金的流入,以此来将居民的消费潜力在一定程度上进行释放,扩大内需,提高居民的消费意愿以及消费力,借此来促进市场经济的增长。

5.2 调节房地产投资规模

近期受到政府宏观层面的调控,房地产投资规模在一定程度上得到了制约,尽管如此,房地产投资的规模由于其基数过大,因此与经济增长之间仍旧存在不平衡发展的现象,因此,凭借对于当前我国房地产投资规模的适当调节来对经济增长的魔洞进行平衡以及抑制是一项十分重要的经济调控手段。

据调查研究显示,房地产的投资对于国民经济的波动起到了重要作用,过度投资以及抑制投资对于经济增长均有不利影响,一旦房地产投资出现剧烈变动那么势必会刺激到市场经济引发一定波动^[8]。

为平衡房地产投资与市场经济之间的关系:首先,应当通过对房地产投资的规模进行调控;其次,根据对于房地产投资对经济以及产业的具体传导途径和影响力来对其原因以及影响因素进行客观断定,借此来决定对于房地产调控的具体方式;最后,国家以及相关部门应对房地产投资规模出面进行宏观调控,在必要的情况之下进行干预。

5.3 完善房地产投资统计指标体系

为促进我国经济实现良性增长,通过对于房地产投资统计指标体系的进一步优化和完善,不仅能够对市场经济宏观走势和发展进行更加精准的反应和判断,而且基于此还能对经济的正向发展起到一定的促进作用,因此,对于我国房地产投资统计指标体系的完善和优化十分重要。

一方面,在当前的房地产投资统计当中,针对企业经营情况来进行的反应指标并不多,这一现象对我国在总体的房地产规模经营发展来讲并不利,因此,应当对这一指标进行完善。

另一方面,针对二级房地产市场以及三级房地产

市场的相关统计指标不够完善,在当前主要的房地产投资指标体系的搭建过程中,由于市场经济条件中的经济成分以及相关结构随着我国经济增长其复杂性与之俱增,因此往往存在投资主体与多元化的经济主要不符的现状,于是造成了二、三级市场投资行为的不足,就进一步增加了这一指标的缺失,完善这一指标是当前建立房地产投资指标体系的重要项目,应当予以重视。

除此之外,一些被低估的判定指标在房地产投资体系建立与完善的过程中应当同样进行显示与完善,比方说在房地产投资行业的不断增速以及经济不断增长的过程中,土地价值以及资产效应正逐年增长等指标明没有在统计中被明确显示,因此对于宏观经济的整体走势来讲,就存在一定缺失,为避免整体经济局势的动荡,应当建立起完善的相关指标体系。

6 结论

在对房地产投资以及经济增长之间的联系进行分析过后,我们可以发现房地产市场投资不仅能够带动房地产行业的总体发展,而且还能起到基本的决策作用,经济增长与此有着紧密联系,不仅能够由房地产投资的权重决定经济增长的方向,而且就我国总体产业发展结构来看,房地产投资的规模、比重均能对经济的平衡发展起到决定性作用,因此,只有不断提升并完善我国的房地产投资,才能促进我国经济的平稳增长。

参考文献:

- [1] 段伟平. 房地产投资要趋利避害 [J]. 致富之友, 2020(08):122-123.
- [2] 丁卓茹. 2004年1-2月北京市房地产投资主要指标完成情况 [J]. 投资北京, 2021(04):236-237.
- [3] 赵丽. 从物价看房地产投资 [J]. 四川省情, 2020(11):15-16.
- [4] 李雅静, 杨毅. 利率和货币供应量对我国房地产投资的影响 [J]. 西安财经学院学报, 2020(05):89-90.
- [5] 胡国建. 房地产投资增长幅度放缓 [J]. 城市规划通讯, 2021(11):331-332.
- [6] 符日辉. 房地产投资环境分析与评价 [J]. 企业技术开发, 2020(01):58-59.
- [7] 王志强. 2019中国房地产投资与市场发展高峰论坛召开 [J]. 中国房地产金融, 2019(03):247-248.
- [8] 边疆. 房地产投资排行榜 [J]. 中国投资, 2020(12):87-88.