

【DOI】10.12315/j.issn.1673-8160.2021.04.006

关于我国房地产经济亟待解决的问题及展望试析

张菲菲

(山东天恒信资产评估有限公司,山东 临沂 276000)

摘要:我国对市场经济的调控离不开对房地产行业的房价控制,房地产行业在我国的经济发展中占据着主要的作用。目前我国已经进入社会主义初级阶段的中期,人们日常生活的需求也越来越高,而由于我国人们生活质量的不断提升,导致房地产经济出现了许多急需解决的问题,我国要怎样协调好房地产市场和其他行业之间的关系,怎样才能实现房地产经济行业的创新和发展,以及国家要如何管理房地产行业等问题。因此,本文简要分析了我国房地产行业所存在的问题以及房地产行业的未来展趋势。

关键词:房地产经济;亟待解决的问题;未来发展趋势

房地产行业经济是平衡我国经济发展的一个重要部分,它可以有效地调节我国国民经济,使我国国民经济处于一个平衡位置。如何进行房地产行业的管理是我国政府和领导人一直关心的问题,对房地产行业实施有效地管理可以促进我国国民经济的发展,而房地产行业在我国已经有几十年的历史,我国也制定了相关的政策对其进行约束,这也使我国的房地产行业不断地发展,进而带动了我国国民经济的发展。

一、我国房地产行业经济发展现状分析

(一)房地产泡沫逐渐挤出

这些年以来,我国的房地产价格在不断上涨,而房地产泡沫的压力也变得越来越大。目前房价面临着走高形势,我国政府所出台的政策也对房价做出了调控,但是受到了这一系列的政策刺激,房地产的泡沫不断的被挤出来,可是有一些一二线城市的房价仍然难以下降,不同的城市房价下调的程度也是不一样的,房价整体下行相对较为缓慢。

(二)房屋空置情况不断增多

因为房价的整体下行情况相对比较缓慢,目前房价对于大部分的购房者来说仍然属于价位偏高的状态,所以购房的人大都还在等待和观望,这也让这些年以来的房屋交易量不断的降低,有很多新的住宅区产生了房屋大量被空置的情况。

(三)房地产商资金短缺

因为推行了一系列地对房价进行调控的政策,这也让银行对房地产的贷款力度整体处于一种收紧的状态,这也让房地产商承担着相对比较沉重的一系列的资金压力。有可能会产生金融风险的程度和概率也在不断地提升。

(四)房地产商之间竞争激烈

房地产商相互之间的差距也在不断地增加,一些小型的房地产公司在实际竞争的过程当中,不断地被淘汰而淘汰的主要原因不外乎有以下几方面。首先,政府对土地审批方面的严格程度在不断地增加,可以被开发的土地面积相对较小,而小型的房地产公司大多都要和一些大型的房地产公司相互之间进行竞争,不管是资金方面或者是技术水平等各方面都很难和其相互进行竞争,而一些小型的房地产商拿土地的可能性相对较小也比较困难。其次,银行收紧了贷款放出的政策,这也让很多房地产商难以通过银行的渠道以及信贷

的方式来取得资金。房地产公司如果较为弱小,资金的雄厚度不足,一旦离开了银行,就失去了筹集资金的渠道。再次,房价在不断地下滑,成交量又在年复一年的萎缩,房地产商是很难收回所投入的资金,这也会让房地产商整体的资金链压力变得更大。第四,银行逐渐地减少贷款放出的量,同时也让利率提升,这也让很多小型的房地产商难以承担过于高昂的利息。第五,中小型的房地产商比较缺乏认可度,和一些大型企业比起来,小型企业的认可度相对较低,而大型企业因此而打价格战,也会让很多小型企业难以真正的存活下去。和以上几方面原因相互结合起来,不难发现在房地产的市场当中,中小型的房地产公司逐渐会被淘汰出这个非常竞争激烈的行业,市场的集中度也会因此而不断增加。在这样的情况下,我国的市场经济变化也将会变得更加明显,在未来的发展过程当中,将有更多的大型企业侵吞市场。

二、我国房地产经济亟待解决的问题

(一)房地产市场房价定价问题

随着我国城市化建设进程的不断推进,许多农村人口都逐渐迁移至城市,这就使我国城市的人口数量逐步增多,并且由于城市土地占地面积较小,这就导致许多城市住房出现了供小于求的现象,虽然我国的房价一直处于逐渐增长阶段,但是,有许多投资者在通过对城市住房需求的分析基础上,得到了许多城市的房地产行业还存在供低于求的现象,即投资房地产行业可以得到利润,这就使许多投资者和开发商不断抬高房子的价格,从而产生房价增长过快的现象,由于经济的快速成长,不仅使人们的日常生活开支增加,而且对我国房地产行业的长期发展造成了影响^[1]。

(二)房地产内部融资问题

许多房地产行业要想进一步扩大其生产规模,其所采取的融资模式都是传统的抵押借贷方式,这种融资模式有一个最大的缺点,即它对企业的生产规模和经济实力有着较高的要求,而许多经济实力较强的房地产企业也不会在其需要大额资金时使用抵押贷款的融资方式,这就使银行的放款速度无法满足企业发展的需求,特别是当中小型企业急需资金周转时。如果企业要通过抵押借贷方式来进行融资的话,其所申请贷款的办理程序十分复杂,这就会使企业无法及时获得融资资金,渡过难关。除此之外,我国的房地产贷款一直都

是以开发贷款为主的,而用户的住房贷款的发展则相对比较落后,这也增加了下一级金融融资市场的融资风险。

(三)房地产的产品升级与转型问题

由于我国国民经济已经度过了快速发展的时期,许多居民都已经拥有了自己的住处,他们对于房子的需求量也在逐步下降,这就是房地产行业的新房的交易数量和速度上升逐渐下降。首先,而许多房地产经纪产品类型中的中高端住房数量已经远远超过了用户的需求量,产生供大于求的现象,不利于房地产企业经济的提升。其次,房地产企业所开发的商品房和普通住房的供给量却相对较少,许多用户的需求无法得到满足;从另一方面来看,由于房地产行业的高投入高获益的特点,许多投资者纷纷投身到这个行业,而他们所建立的企业存在着许多的不同,这就使我国的房地产经济在发展过程中面临着更多需要解决的问题,因此,国家要采取各种有效措施,积极促进我国房地产经济的不断发展,使房地产行业的房子类型不断改进,从根本上促进房地产行业的多元化发展,满足各个经济层次的用户对房子的需求。

三、我国房地产经济发展趋势探讨

(一)我国房地产房价逐渐稳定在一定范围内

虽然我国房地产价格的上涨对许多城市入户的日常生活造成了严重的影响,但是由于我国政府的介入,且在将来可能会使房地产价格趋于稳定,目前我国国民经济主引擎逐步上升阶段,政府制定了相关的政策,帮助和引导房地产经济的发展,使其能够符合我国城市居民的平均人均生活水平,使许多用户都能够住得起房。我国在2017年的政府座谈报告中,明确指出,国家要将城镇保障性住房和房地产市场的指挥健康发展作为我国经济发展的重点方向。在我国政府制定的相关政策的帮助下,房地产的发展不仅满足了城市用户的刚性需求和改善性需求,还有效地缓解了我国房地产类型分布不合理的现象。这些与房地产调控相关的政策的出台,由于执行力度不同,在不同城市产生的效果也有差异,但是从综合水平上分析,国家出台的相关政策起到了稳定房价的过程^[1]。

(二)我国房地产市场在不断健全

虽然我国的房地产经济在发展过程中依然存在着很多急需解决的问题,但是总不见的房地产行业的实际情况来看,整个房地产仍然处于上升状态。我国也对房地产行业制定了许多限制政策和支持政策,国家也在积极地引导和调解房地产市场发展的方向,正确在房地产发展过程中,避免各种不利因素的影响,使其能够促进国民经济的发展。我国的房地产经济在发展过程中会受到国内国外各种因素的影响,但是房地产行业经济作为我国国民经济的重要组成部分,其对我国国民经济的增长起着积极作用,国家也在扮演好角色,不断促进房地产市场的发展。从长远目标来看,我国房地产市场在相关政策的指导和调控下在不断进行创新。

(三)房地产与民生问题不断得到解决

我国在改善民生计民生方面制定了一系列的相关政策,且在“十三五”规划中明确指出,要将提高居民的住房保障作为我国房地产行业发展的主要工作内容,并且其还出台了一系列的法律条款和指导政策帮助房地产企业进行改建,政府部门,首先对我国居民的保障性住房棚户区以及相关配套设施

的建设进行统筹规划,用以保障居民的基本生活和日常出行,其次,我国还制定了相关的政策来保证居民的住房安全,其要求企业的建筑物的质量以及消防安全要符合一定的标准。国家还制定了和地产经济发展相关的其他产业的发展政策,建立并健全了我国土地资产、资产信贷、投资以及税费等相关政策说明,帮助企业通过各种渠道获得融资资金,用于建立公共租房资源,满足居民的日常居住或出行要求^[2]。由于我国的房地产经济已经实现逐步稳定,这就使房地产行业的厨房类型已经基本完善,但是由于许多民众的经济实力不同而表现出来的其对房子的价格的承受能力也不相同,这就使国家要制定相关的政策来保障少数低收入人群的住房需求,国家要进一步加大对房地产发展规律的研究程度,开发出满足各层收入水平群体的住房需求。企业可以制定相关的优惠政策来,满足低收入人群或者是刚刚步入社会生活的大学学生的住房需求,让其能够有机会买到适合自身居住的房屋,进一步解决我国社会中低层收入人群的住房问题,有效地缓解居民住房紧张和房价上涨等问题,给这些人带来的影响,逐步促进我国全面小康社会生活的实现。

(四)房地产在政府政策的调控下不断被完善

首先,我国必须采取积极有效的措施来加大群众对于信贷借款等金融方面知识的理解,逐步促进我国房地产资产的流动,增加用户使用贷款来买房的比重,进一步促进我国房地产企业经济的发展。其次,要增大住房贷款的投放力度,简化借贷流程,帮助企业简化融资流程,促进房地产企业的进一步扩大,帮助中小企业实现资金自由的目的。最后,国家还要制定相关的政策,明确政府科部门的工作职能,加强对房地产市场的管理和调控,从根本上解决和满足出户的住房需求^[4]。

四、结语

综上所述,由于我国房地产经济在国民经济中占据较大比重,因此,国家必须致力于解决房地产企业面临的许多问题,制定相关的政策,有效地协调各个政府部门,不断促进房地产经济的稳步发展。

参考文献

- [1]李轶纤.浅析我国房地产经济发展现状与发展趋势[J].现代经济信息,2014,000(005):329-330.
- [2]阙媛媛.浅析房地产经济现状及未来发展趋势[J].建筑工程技术与设计,2017,000(014):4704-4704.
- [3]蒋喜军.浅析我国房地产经济管理中的问题及对策[J].经济技术协作信息,2013,000(020):10-10.
- [4]王楠.浅析我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势[J].中国住宅设施,2019,000(002):80-81.