

# 房地产经济波动及金融风险防控探究

崔红

(中国工商银行股份有限公司洛阳分行 河南洛阳 471000)

摘要：房地产经济一直是我国国民经济的支柱之一，其对于我国的经济的发展起着推动性效用。但是究其根本，房地产经济的发展离不开金融机构的大力支持，一旦发生较大的金融风险，那么房地产行业也会产生幅度较大的波动。基于此，本文主要阐述了房地产经济波动的主要原因，以及针对金融风险防控的有效措施。

关键词：房地产经济；金融风险；原因措施

引言：房地产经济一直有着价格波动幅度大、信贷业务存在缺陷等种种问题，其也在很大程度上制约着我国房地产行业的整体发展。因此，解决房地产经济波动问题，有效防控金融风险，是推动我国经济产业持续稳定发展的有效措施之一，也是保障我国国民经济能够保持上升趋势的强大动力之一。

## 一、房地产经济金融风险的形成和特点

### (一) 房地产经济金融风险的形成

房地产经济金融风险实则是一种因房地产的价格虚高而对金融市场造成的恶劣影响。虚高的房地产价格不仅不能够被市场认可、同时也会给消费者造成损失，使得银行无法按时收回贷款，开发商也不肯降价出售楼盘，从而对买卖双方都造成经济损失的一类不良现象。而对于其形成的原因，主要是由于当前的房地产业较为繁荣，投资者和消费者都有着大量的购房需求，但由于缺乏足够的资金所以不得不向银行申请贷款，银行也为了推动房地产行业的发展而同意了贷款需求，循环以往下去就导致了房地产行业越来越热闹，房子的价格也越来越高。但是这种高昂的房地产价格是“虚高”的，虽然投资者的热情和风险意识会越拉越差，但是还是会有很多盲目的消费者愿为这种虚假的价格买单，久而久之就产生了房地产泡沫经济，一旦泡沫破碎，那么经济出现大幅度波动是必然的。并且如果房地产的价格在短时间之类急剧下降，那么很多贷款买房的消费者就会被“套牢”，无法及时归还所欠银行的贷款，也会对房地产的整体行业产生较大的影响。近年来，随着我国城市化进程的进一步加快，人们的买房需求不断扩大，这也使得房地产金融风险成为了一类不得不去重视起来的问题。有关部门为此要切实加强金融风险防控，控制房地产经济的浮动，以此来保障我国的经济的发展进程不被影响。

### (二) 房地产经济金融风险的特点

与其他行业相比，房地产金融经济比较特殊，其主要有着两个特点，首先是房地产金融经济具有扩张性。金融项目是现代社会的重点项目之一，人们日常生活中的每一部分都涉及到了金融产品与服务。并且由于金融资产与金融机构之间有着紧密的联系，且在经济往来中，资金与债券之间的关系离不开金融机构的推动，因此一旦金融产业出现风险，那么势必会对整个金融结构产生较大的影响，因此房地产行业中的金融风险存在很大的扩张性<sup>[1]</sup>。其次，房地产金融经济风险还有着可控性的特点。任何一

种经济活动都必然会存在风险，对于房地产金融行业这类需要融通资金、存在债券关系的行业来说，金融风险也会时时刻刻存在于其中。但是与其他行业不同，房地产金融产业的风险还是能够人为控制的，有关部门通过时时刻刻识别、衡量、监控市场上的风险，分析这些金融风险的类型和影响，能够及时的依靠风险预警机制和金融工具来转移、掌控风险。并且有关部门通过完善相应的规章制度，也能够从源头上就对房地产金融风险进行一个有效的控制，甚至能够及时消除这一类金融风险。

## 二、房地产经济波动的主要原因

### (一) 房地产的资金来源较为依赖银行贷款

对于这类资金密集型的产业来说，房地产金融产业的资金来源过度依赖于银行贷款是造成其产生波动的主要原因。根据调查显示，当前房地产行业的资金主要来源于商业银行的信贷业务，无论是开发商的土地储备贷款、开发贷款、建筑建造贷款，亦或是消费者的购房贷款都大部分来源于商业银行，这也给商业银行造成了较大的融资风险和信用风险，不利于银行自身的发展。信贷资金的过于集中会使得这一金融机构不得不承担起房地产市场上的绝大部分风险，以开发商的贷款风险为例，一旦有大额贷款无法及时归还的现象出现，那么一定会对整体的金融市场造成较大的影响，甚至会直接造成房地产经济的大幅度波动。

### (二) 消费者存在信用风险

虽然房地产行业的繁荣会使得消费者的购房需求加大，消费需求增加，继续推动房地产行业的持续发展。但是由于消费者的承担能力是有限的，因此在购房时不得不借助银行、金融机构的信贷业务，但若无法及时归还上购房贷款，那么也会给银行、金融机构带来一定的风险。根据调查显示，当前我国还未建立起成熟完善的消费者个人诚信体系，因此虽然四大国有银行的房地产抵押贷款归还不良率较低，但是还是不能完全消除。个人诚信体系的不完善也使得银行、金融机构无法准确的掌握贷款人的各项基本信息，也无法监管贷款人的各项经济行为，使得消费者信用风险对于房地产经济波动的影响仍旧较大。

### (三) 银行、金融机构自身存在问题

根据调查显示，我国当前大部分的银行、金融机构都将信贷业务当作了推动自身发展的有效手段，因此在投资者、消费者向其申请贷款时，大部分银行、金融机构都会较为容易的审批，存

在一定的“急功近利”心理。以商业银行为例，在审批消费者的信贷资质时，银行会根据客户现状，适当降低贷款申请的门槛，简化申请手续，加快审批速度，尽可能帮助消费者尽快拿到这笔贷款。但是这些服务在为消费者带来便利的同时，也在很大程度上增加了自身所承受的金融风险。并且在贷款发放的过程中，大部分银行、金融机构都会乐观的看待我国政府所出台的干预和担保政策，甚至会将其作为开展业务的依据，而忽视了这些金融政策存在的潜在风险。而对于当今市场上受欢迎的信托公司来说，虽然目前很多的房地产企业都会非常依赖信托公司，但是大部分却对于信托公司的综合实力没有一个准确的衡量。目前市面上的有些信托公司管理水平较差，若房地产企业将信贷业务委托给此类公司，那么势必会对企业未来的经营发展造成十分消极的影响。

### 三、房地产经济产业防控金融风险的有效措施

#### (一) 促进房地产经济产业信贷业务证券化

信贷业务证券化会有效分散房地产产业的金融风险，促进产业能够持续稳定的发展下去。因此为有效防控房地产经济产业的金融风险，有关部门一定要进一步加快产业部门信贷业务的证券化进程。房地产经济产业信贷业务证券化主要指的是房产抵押贷款的证券化，是金融机构通过集中全部的住房贷款，利用证券机构以现金的形式购入贷款，并加以一定的信用等级评定，从而为消费者提供证券形式的贷款模式。而在这一过程中，银行、金融机构可以通过转让收益权的形式回收部分资金，从而保证证券投资者能够从抵押贷款中获取利益、取得收益。总而言之，促进房地产经济产业信贷业务证券化是规避金融风险的有效措施之一，有关部门必须加以重视，并制定相应的政策制度，从而尽快推动证券化的进程，保证我国房地产金融市场能够持续稳定的发展下

去[2]。

#### (二) 提高房地产金融市场整体的管理水平

提高房地产金融市场的管理水平要从两方面入手，首先就是要增大房地产金融产业信托资金的投入力度，有效解决房地产资金流动性差、门槛高的问题。同时也可以推动房地产产业的融资，从而缓解该行业一直以来过度依赖于银行、金融机构的现状。且通过加大信托资金的投入力度，也能够有效扩展投资者的投资范围，规范房地产行业的各项经济行为，从而减少金融风险的影响。其次，房地产行业的有关部门以及银行、金融机构也要制定科学合理的管理制度。制度是工作的基础，合理的制度是管理工作的依托。通过不断地完善房地产金融行业的管理体系，建立良好的信贷信息系统和行业内控制度，能够切实加强房地产企业与银行、金融机构之间的合作，从而进一步提升管理水平，减缓经济波动，有效地防控了金融风险。

结语：随着房地产经济对我国国民经济的影响越来越大，房地产业务已经成为了我国金融市场的重要收入来源。为此，房地产行业有关部门一定要切实增强对于风险防控工作的重视程度，采取科学合理的解决措施，以此来减轻房地产经济的波动幅度，为我国房地产行业的整体发展水平提升贡献力量。

#### 参考文献：

- [1]王小军.国内房地产经济波动及金融风险防控探究[J].中国产经, 2020(09):107-108.
- [2]吴雅俊.新时期地产金融格局发展趋势[J].财经界, 2020(31):43-44.