工程管理
Journal of Project Management
第 3 卷◆第 6 期◆版本 1.0◆2022 年
文章类型：论文|刊号（ISSN）：2737-4580(P) / 2737-4599(O)

# 货币政策对房地产价格的影响探究

吴秀青
河北鑫达钢铁集团
DOI:10.12238/jpm.v3i6.4991

[摘　要] 随着我国的经济水平日益增高,人民生活质量的要求也越来越高,人民收入的不断改善,激发了房地产产业的发展。房地产作为我国经济产业的重要组成部分,国家宏观调控政策深刻影响着该产业的发展。而货币政策作为宏观调控政策的一个重要手段,对房地产产业的价格、生产等多个方面都发挥着作用。在我国,货币政策不仅反映着国家经济发展的情况,也反映着市场的客观规律。我国房地产产业的发展和进步离不开科学合理的货币政策的支持,本文将会重点研究货币政策对房地产产业带来的各种影响,聚焦房地产价格现状,提出合理的建议。
[关键词] 货币政策；房地产价格；影响；措施
中图分类号：F293.35　文献标识码：A

## Research on the impact of monetary policy on real estate prices

Xiuqing Wu
Hebei Xinda iron and Steel Group

[Abstract] with the increasing economic level of our country, the requirements of people's quality of life are also higher and higher. The continuous improvement of people's income has stimulated the development of the real estate industry. As an important part of China's economic industry, the national macro-control policies have a profound impact on the development of the real estate industry. As an important means of macro-control policy, monetary policy plays an important role in the price, production and other aspects of the real estate industry. In China, monetary policy not only reflects the national economic development, but also reflects the objective law of the market. The development and progress of China's real estate industry can not be separated from the support of scientific and reasonable monetary policy. This paper will focus on the impact of monetary policy on the real estate industry, focus on the current situation of real estate prices, and put forward reasonable suggestions.
[Key words] monetary policy; Real estate price; influence; measures

## 引言

我国房地产产业的兴盛与发展主要是从上世纪末开始,随着我国改革开放的推进,市场经济的建立,为房地产产业的发展提供了良好的社会环境。房地产产业在发展的过程中逐渐成为了推动我国经济发展的支柱性产业。二十一世纪以来,国家经济水平不断提高,人民收入也不断增加,房地产产业高速发展,在推动GDP增加的过程中发挥着不可替代的作用。作为一项与国家经济、社会民生息息相关的大规模产业,房地产产业非常容易受到国家的宏观调控政策的影响,国家的经济发展方向、经济政策对房地产产业的发展有着指导作用。随着我国改革开放程度的不断加深,推动房地产产业转型升级,优化产业发展结构,就必须发挥货币政策对房地产产业的积极作用。

## 1 对房地产价格产生影响的因素

### 1.1建筑成本

影响房地产价格的首要因素是房地产的建设成本。从经济理论的角度进行分析,成本与供给两者成反比,成本越高,供给量就越少。在房地产产业中,当建设房地产的成本不断提高时,房地产商就会降低对房地产的投入,从而使得房地产的供给下降,而当供给无法满足市场的需求时,就会导致已有的房地产产品的价格提高,这是房地产产业符合市场经济规律的体现。但同时,受到产业特殊的性质的影响,虽然房地产在进行销售的过程中,供给关系与价格虽然对消费者有较强的影响作用,但是房地产销售仍然与其他产品有所不同。房屋作为一种价格高昂的必需品,消费者在选择的时候往往会考虑很多因素,当房屋的供给紧张,导致房屋价格过高时,消费者在选择的时候往往会更加的谨慎,消费者会考虑多种的因素,去了解想要购买的房屋是否是


Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.

满足自己的需求的,这个过程体现出了房屋购买的特殊性,也体现出了建筑成本对消费者间接的影响。

1.2消费者收入

在市场上,影响消费者消费的最主要的原因就是消费者的收入,消费者的收入与消费是成正比的,当消费者的可支配收入较高时,就证明消费者具有较高的购买力,从而推动消费者进行消费。当消费者手中有一定量的可使用资金时,消费者就会在自己的能力范围内改善自己的生活质量,这就导致了需求的不断增加。随着我国经济水平的不断提高,有越来越多的人能够承担买房的支出,导致房屋的购买量和需求量不断提高。在一定范围内还有可能出现房屋供不应求的现象。因此,消费者的可支配收入在房地产市场上发挥着决定性的作用,许多国民都愿意购买房屋满足自己的生活需求。

1.3通货膨胀

通货膨胀是一种较为普遍的经济现象,但是却有着巨大的影响。通货膨胀对房地产产业价格的影响不是直接的,而是间接的。在发生通货膨胀现象之后,市场会产生一系列的变化,导致其他因素有所改变,从而影响了房屋的价格。本文通过一系列的分析发现,当社会通货膨胀率不断提高时,消费者更愿意将自己的资金存入银行中,从而导致社会流动资金降低,消费者的购买力也不断下降,房地产产业的利润不断下降[1]。当社会通货膨胀率不断下降时,消费者为了维护自己的利益,将银行中的资金进行投资,希望采取其他方式进行理财,而购买房屋便成为了一项有效的措施,因此,消费者对房屋的需求量不断提高,房地产产业在面对这一现象时,会采取提高房价的方式,提高自己的利益。但是,如果房地产价格一味的增加,就会导致“炒房”、哄抬房价等现象的出现,最终危害到房地产行业的顺利发展和消费者自身的利益,导致我国房地产市场的不稳定。

## 2 货币政策与房价的关系

货币政策深刻影响着房地产的房价变化,本文将两者的变化关系主要总结出了以下三个阶段：

第一阶段：货币利率始终保持降低的趋势。在这一政策的影响下,房地产产业在进行贷款等活动时所需要的成本降低,货币减息降低了房地产产业的压力,推动了房地产市场的不断发展,但是在这一阶段,房价还在保持升高的趋势,因此,房地产产业的利润不断增加。

第二阶段：货币利率增加,当货币利率增加时,房地产产业的成本也会有所增加,房地产价格快速增加。但由于国民经济也保持增长的趋势,因此房地产的需求也在增加,房地产产业在这一时期得到了飞速的发展。

第三阶段：货币利率开始出现下降的趋势,当房地产产业经历过一段时间的发展,房价经过不断的上升之后,房地产产业基本处于平稳的发展阶段,但是由于国家经济不稳定,虽然货币利率下降,但是需求会降低,实际的房价会不断的下降。

## 3 货币政策对房地产价格的影响分析

3.1货币供应量对房地产价格的影响

货币供应量主要指的是国家所储存的,提供给社会经济运行的货币量。它不仅仅包括市场上流通的现金货币,还包括在各个银行中的存款。货币的供应量大小是根据国家经济的发展情况和货币政策决定的。例如,当国家出现通货紧缩的情况是,为了促进经济发展,就会采取扩张的货币政策,加大货币供应量。在这种政策下,银行的存款准备金率就会下降,国家鼓励银行放出贷款,从而激发消费者的消费活力和投资活力,进一步激发市场的经济活力[2]。消费者的可支配资金变多,就会增加对房屋的购买需求,需求的增加就会导致价格的变化。同样的,当国家采取紧缩的货币政策,降低对货币的供应量时,房屋的价格也会由于各种因素的变化而产生波动。在经过一系列的分析调查后得出,货币的供应量与价格之间成正比。

3.2利率对房地产价格的影响

在货币政策中,利率是影响房地产价格的一项重要的因素。货币政策中所提出的利率不是一种利率,而是包括所有的利率。例如存款利率,贷款利率等,这些根据不同的情况进行调节。分析利率对房地产价格的影响主要从两个方面入手：供给与需求。例如,当贷款利率提高时,从供给角度分析来看,利率的提高加剧了开发商融资的难度,导致开发商在开发的过程中增加了成本,如果利率过高,房地产商便会选择缩减开发的房地产规模,使得房屋的供给减少,当供给无法满足市场的需求时,就会导致房价的上涨。而从需求的角度来看,消费者的贷款利率提高,当消费者难以承受时,就会取消购买房屋的计划,导致房屋的需求降低,当供给过多时,房价就会下降。因此,利率对房地产价格的影响是复杂的,在探讨相关问题时,要根据具体的情况进行分析。

3.3信贷对房地产价格的影响

信贷是货币政策的又一重要组成部分。在房地产市场上,银行信贷发挥着不可替代的作用。银行信贷在房地产市场上包含着多种影响因素,比如购房贷款、开发贷款、抵押贷款等等,涉及到了房地产产业的各个方面。例如,当国家采取宽松的贷款政策时,消费者的购买力提高,房地产的需求量不断增加,从而进一步影响了房地产的价格。同时,对房地产商的融资活动也更加的友好,房地产商的建设资金增加,开发的规模扩大,增加了房屋的供给,房地产的价格也因此产生波动[3]。由此可知,银行信贷资金对房地产产业价格的影响是多方面的,贷款政策的改变带来了房价的波动。

## 4 通过货币政策进行房地产市场宏观调控的方式

4.1利率政策

货币政策对市场进行调控的一个主要的方式就是改变利率。主要可以分为两种：央行调整基准利率和金融机构调整存贷款利率。基准利率主要指的是中央银行所发布的对其他银行和机构有指导意义的利率范围。其他金融机构在设置利率的时候必须在基准利率的范围之内,因此,基准利率的调整从本质上来说对房地产的产业有着根本上的影响,但是从表面来看,基准利率对房地产价格带来的是间接的影响。

Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.

4.2公开市场操作

公开市场操作主要指的是央行将自己买卖有价证券的行为进行透明化,向市场传递信息,从而引导房地产市场的变化。这是一种重要的货币政策。公开市场操作与利率和货币供给量都有着较为紧密的联系。通过这项措施可以对利率和货币供给量进行调节,从而影响到房地产市场的供给与需求,导致房地产价格的波动。

4.3信贷政策与窗口指导

信贷政策是调整房地产价格的又一重要举措。首先,房地产企业在开发的过程中需要通过信贷方式获得一部分开发资金,银行对房地产企业提供的信贷资金是直接影响到房地产企业开发规模的因素。当银行所提供的信贷资金较多时,房地产企业开发的规模较大,房屋的供给量上升,从而影响了房价的波动,当提供的信贷资金较少时,开发规模变小,供给量下降,也可以导致房价的改变。因此,房地产商的投资规模和开发规模与信贷政策有着深刻的关系。此外,信贷政策还影响着消费者的购买力。一部分消费者会通过贷款来购买房屋,信贷政策的变化影响了消费者购买房屋的能力,从而影响了需求,导致房价的变化[4]。

## 5 稳定房地产价格的措施和建议

房地产价格受到多方面因素的影响。从经济学角度分析,最直接关系到房地产价格的因素是货币供应量和利率。然而在实际的市场上,房地产价格与货币供应量之间的关系是间接的,货币供应量的调整需要一段时间的市场反应才能真正影响到房地产的价格。而利率的改变则对房价的影响更为直接,房价因为利率产生的波动也更加快速。因此,要想稳定房地产价格,就要从多个方面进行研究,考虑房地产市场复杂的特点,本文在经过一系列研究后主要得出以下三点建议。

5.1缩短货币政策调控的滞后期

货币供应量以及利率等货币政策在进行调控之后由于市场的自主性需要经过一段时间才能作用到房价上,我们将这一段时间称为调控的滞后期,因此,要人为的采取有效的政策去缩短滞后期,更大程度的发挥货币政策的作用。首先,要采取更加积极的态度去面对货币政策,房地产企业在接收到调控政策的信号之后,要主动去响应国家的政策,根据政策调整企业的发展方向与具体工作。其次,在信息时代,建立信息化平台成为了推动房地产企业提高工作能力的重要举措。房地产企业要主动的使用信息技术,收集市场信息,监管市场动向,在接收到货币调控的信息之后主动的去预判央行的动向,通过信息数据系统,利用大数据技术选择应对货币政策最佳的时间与方式,依靠科技缩短政策的滞后期。

5.2推进利率市场化改革

在我国,货币政策在调整利率时调整幅度比较小,因此,利率对房地产价格的影响时间一般在利率调整初期,随着利率的稳定,货币政策的影响会逐渐消失。而由于房地产产业规模较大,市场范围广泛,所以小幅度的利率调整对房地产价格带来的影响很小,当房地产价格出现问题时,利率的调整往往只能在短时间内对价格进行调节。因此,要不断推进利率的市场化改革,利率的调整不能完全根据国家的政策,而是要考虑到市场的变化,根据市场的实际状况进行灵活的、科学的调整,从而对房价进行持续性的调节[5]。

5.3加大房地产市场建立和监管力度

房地产产业是与我国社会民生,经济发展有着巨大联系的,因此,加强对房地产市场的监管和引导工作的力度,是稳定房地产价格的必要手段。我国采取的社会主义市场经济体制要求国家必须采取措施对市场进行宏观调控,以保持市场的稳定。因此,相关部门要采取有效的措施,对房地产市场进行全面的监管,从而进一步建立起完善的、活跃的房地产市场。首先,要为房地产产业提供良好的发展环境。从政策上入手,积极鼓励房地产企业加大对社会保障房的建设,合理限制高级房的开发,从而推动房地产企业更加关注民生,也进一步降低房价。其次,要引导房地产市场的转型升级,进一步推动房地产市场转型为资产市场和投资市场,推动更加完善的市场的建立。另外,相关部门要不断加强房地产市场的监管力度,从政策上建立起全面的规章制度,并根据制度落实具体的监管措施。对开发商提出的价格进行审核和监管工作,从制度上保证房地产市场的稳定。

## 6 结语

在当前社会,房价总体上仍然处于上升的趋势。房地产价格的改变受到了货币政策深刻的影响。货币政策作为宏观调控的一种重要手段,要发挥积极的作用,采取科学合理的手段去引导房地产市场的稳定,相关部门也要不断加强对房价的监管力度,严格惩治哄抬房价的行为,积极响应货币政策,进一步推动房地产产业的发展。

## [参考文献]

[1]华炎,张敏新.货币政策对房地产价格的影响研究[J].中国林业经济,2019(06):114-117.

[2]龙威,刘金全.货币政策对房地产价格影响机制的区域异质性特征检验[J].当代经济研究,2019(01):102-112.

[3]周双艳.货币政策对资产价格的影响——基于房地产价格和股票价格的实证分析[J].兰州工业学院学报,2018(06):84-89.

[4]杜强.双重属性视角下货币政策对房地产价格的动态影响[J].统计与决策,2018(05):139-142.

[5]贾祖国.货币政策对房地产价格影响的研究[J].开发研究,2020(10):105-109.


Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.