
浅议浙江房地产投资对经济增长的影响

李健民

(浙江理工大学经管学院 310018)

【摘要】房地产投资对经济增长产生了多方面的影响,本文主要从房地产投资地区分布、房地产投资资金来源以及经济增长三个层面分析房地产投资对经济增长产生了多方面的影响。

【关键词】房地产投资;经济增长;浙江

一、房地产业对经济影响的概况

自改革开放以来,浙江省的固定资产投资规模不断扩大,其中房地产开发投资从 90 年代开始有了明显的增加,现在仍然保持增长趋势。

在对浙江省的房地产开发投资影响经济增长的分析之前,先对浙江省 1985 年至今的宏观经济、固定资产投资和房地产开发投资发展状况进行统计分析,以便了解浙江省经济发展和房地产开发投资的具体情况。首先,为了消除物价水平变化的影响,以 1985 年为基期,计算浙江省 1985 年以来经济增长(GDP)、固定资产投资(I)和房地产开发投资(R)的数据。可以看到,从 1991 年到 2001 年浙江省房地产开发投资率稳步增加,2001-2007 年房地产开发投资基本保持进入高速稳定发展时期,年均投资率保持在 9.9% 的增长水平,房地产开发投资贡献率也以年均 13.49% 的速度增长,即地区生产总值增长的 13.49% 来源于房地产开发投资的增加。房地产开发投资对国内生产总值增长的贡献率波动幅度较大,整体呈稳定上升趋势,其中从 1991 年到 2000 年平均贡献率为 7.09,从 2001 年到 2009 年平均贡献率为 12.75,比上一时期提高了 5.66 个百分点。

2009 年全省名义国民生产总值为 22832 亿元,比上年增长 8.9%,从 1985 年到 2009 年实际 GDP 从 429.16 亿元增加到 5486.96 亿元,增长了 12.79 倍;固定资产投资从 102.20 亿元增加到 2563.79 亿元,增长了 25.09 倍;房地产开发投资从 5.63 亿元增加到 538.01 亿元,增长了 95.56 倍,2009 年名义房地产开发投资 2254 亿元,比上年增长 11.4%。三者之间保持同步变动的趋势,房地产开发投资的增长幅度相对与 GDP 和固定资产投资增长幅度大,投资规模扩大迅速。从总的趋势来看,浙江省国民生产总值、固定资产投资、房地产投资总量呈增长趋势。房地产投资占 GDP 的比重反映了房地产投资在国民经济中的地位。

浙江 1985-2009 年的房地产投资占当年 GDP 的比重除了在 1995 和 2004 年略有回落,总体也呈现上升的趋势,并且呈现加速的特征。随着房地产业的发展 and 壮大,房地产投资对经济增长的拉动作用越来越大。

二、房地产投资影响经济过程中存在的特点

首先,投资结构是根据时间、空间的各种各样的变化而形成的投资分布状况,是投资总量在不同投资方向上的分配比例的具体情况,或者说是一定投资总量中各组成部分之间的比例关系,是多层次、多方位的有机联系整体。房地产开发投资的投资结构的合理性直接影响到房地产经济结构的合理性。第一是,现有的房地产经济结构是过去房地产开发的投资投资的累计结果。第二是,现有房地产经济结构的调整在相当程度上取决于房地产开发的投资投资结构的调整。当投资总量加速增长时,对投资品的需求就会增多,从而拉动生产投资品的相关产业扩张。投资在不同地区的投资规模,对地区的经济发展具有重要的影响。不同阶段

房地产投资在浙江省内的分布情况表明房地产投资有大部分集中在浙东北地区,投资所占的比重较大,2004-2009年间,浙东北地区的房地产投资占全省投资总量的70%左右,浙西南地区生产力水平较低,投资所占比重较小,在同期只占30%左右。各地区房地产投资分布不均衡,一定程度上反映了浙江省各地区生产力发展水平的不均衡。

其次,随着改革开放的不断深入,社会分配结构发生了很大的变化,浙江省的房地产投资资金的来源也发生了的变化。从1998年开始,国家实施国债资金带动投资增长的发展战略,摆脱经济增长持续低迷状态,政府首先启动国家预算内投资,致使国家预算内投资额大幅度增长。近年来,国家预算内资金逐渐退出竞争性行业,重点关注关系国计民生的一些行业;国内贷款占房地产投资的比重呈现下降的趋势,利用外资和改革开放具有明显的一致性,是对外开放政策的物质体现,体现了区域开放程度。企业对国家预算内资金和银行贷款的依赖逐步降低,自筹资金成和其他资金来源成为投资资金来源的主渠道。

最后,浙江房地产投资与全国房地产投资具有一致的周期性波动规律的同时,波动的振幅均超过全国房地产投资周期波动的平均水平,这个特点表明房地产投资具有显著的区域性。

三、采取措施发挥房地产投资对经济的促进作用

房地产投资对经济增长有很大的促进作用,但是房地产投资还是存在一定的问题,比如房地产投资的结构性矛盾和地区分配不均衡性问题比较突出等等。浙江省应该在房地产政策方面扬长避短,制定科学的贸易政策,充分发挥房地产投资对经济的促进作用。可以从以下几个方面入手:

(1) 金融机构尤其是商业银行的贷款是房地产开发需求资本的重要资金来源,同时也是房地产投资的重要资金来源。金融机构的贷款对房地产开发举足轻重的作用,因此对房地产金融的控制,是对当前房地产投资过度进行控制的一个重要途径。但是由于以商业银行为主要代表的金融机构在进行房地产开发贷款时,主要是以本身盈利为主要目的,这就使得金融机构在进行业务的操作上往往缺乏全局性、前瞻性考虑,因此需要进一步加强了进行宏观金融调控,建立健全房地产行业风险防范机制。

(2) 在投资的地区配置上,加大对落后地区房地产投资的政策倾斜力度。房地产投资是造成地区发展不平衡的一个重要因素,因此,政府在政策导向上应该给予落后地区更多的支持,帮助他们发展房地产市场,尽快实现经济的快速发展,这将有利于缩小地区差距,实现经济整体的协调发展。

(3) 房地产市场一个主要作用就是满足居住需求。人们有不同的需求,但是总体上看,对高档房需求比较少,对中低档比较多,这就要求住宅的建设要与需求相适应,形成合理的住宅供给比例,提供与市场需求主体支付能力相匹配的住房产品。

参考文献:

- 1、王勉,唐啸峰. 我国房地产投资波动与经济周期的相关性. 四川大学学报. 2000. 5
- 2、岳朝龙,孙翠平. 我国房地产投资与 GDP 关系的协整分析. 统计教育 2006. 2DOI:10. 14097/j. cnki. 5392/2011. 07. 084