

房地产面临的宏观经济环境与影响因素

一、房地产面临的宏观经济环境

(一) 中国经济发展的外部环境复杂化

- 1、世界经济出现下行风险
- 2、中美博弈复杂化长期化
- 3、中国外部环境不友好加剧
- 4、中美贸易大战远未结束

(二) 中国经济下行压力加大

1、支撑经济高速发展的红利不再

- (1) 人口红利
- (2) WTO 红利
- (3) 资源红利
- (4) 环保红利
- (5) 比较优势红利

2、拉动经济的手段难以奏效

- (1) 金融大放水的方式风险重重
- (2) 举债高杠杆的方式不可持续
- (3) 新基建发力但规模不如从前
- (4) 出口市场改变存在不确定性
- (5) 消费潜力进一步释放有困难

3、疫情对中国经济带来了重创

二、房地产影响因素

(一) 经济发展

- 1、中国经济发展状况
- 2、经济发展与房地产市场

(二) 国家政策

- 1、国家政策影响房地产市场兴衰
- 2、近 20 年房地产周期与调控
- 3、哈里森周期与中国政策房市
- 4、房住不炒成为主基调
- 5、不将房地产作为短期刺激经济的手段

(三) 人口因素

- 1、人口总量及结构
 - 2、刘易斯拐点
 - 3、人口红利拐点
 - 4、人口老龄化加速
 - 5、90 后比 80 后数量下降幅度太大
 - 6、结婚对数持续下行
- 、不同年龄购房群体特点及购房需求

(四) 金融政策

- 1、货币供应量
- 2、利率

- 3、信贷政策
- 4、首付比
- 5、抵押率
- 6、金融加杠杆与去杠杆

(五) 财税政策

- 1、94年分税制改革
- 2、土地财政
- 3、房地产税

(六) 居民收入

- 1、居民可支配收入
- 2、房价收入比

(七) 土地政策

- 1、土地拆迁补偿制度
- 2、土地开发储备制度
- 3、土地出让制度

(八) 城镇化进程

- 1、政策指引城镇化
- 2、产业驱动的城镇化
- 3、新型城镇化
- 4、大城市病与驱逐低端人口的逆城镇化
- 5、乡村振兴与返乡创业的逆城镇化
- 6、哪些城镇有发展机会

(九) 区域发展战略

- 1、粤港澳大湾区
- 2、西部大开发加速
- 3、京津冀协同发展
- 4、长三角一体化
- 5、长江经济带

(十) 消费者变化

- 1、购房群体观念在变
- 2、家庭小型化
- 3、政策引导多元化回归居住属性