

房地产经济周期波动与建筑行业发展韧性的互动关系研究

张 沛

林州市水利服务中心

摘 要：房地产经济周期与建筑行业发展紧密相连，二者相互影响。房地产经济周期波动对建筑行业的投资决策、融资成本、市场需求、消费者信心、就业机会及技能需求等方面产生直接影响，同时也作用于技术进步。建筑行业作为拉动经济增长的关键力量与基础设施建设的核心，其投入与技术创新对房地产经济周期具有反馈作用，能够推动经济平稳增长与产业良性发展。因此，明晰房地产经济周期与建筑行业的互动关系，对于制定高效的经济政策和行业发展战略具有极其重要的意义。

关键词：房地产经济周期；建筑行业；投资；就业；技术进步

引言

房地产经济周期作为影响全球经济的关键因素，不仅关系到房地产市场的兴衰，还深刻影响着建筑业的发展。建筑行业在国民经济中占据重要地位，其发展状况直接关联经济增长、就业创造以及技术创新等多个方面。例如，在 2008 年国际金融危机前，美国房地产市场繁荣，建筑行业随之蓬勃发展，大量住宅和商业建筑开工建设；危机爆发后，房地产市场崩溃，建筑行业陷入寒冬，众多建筑企业倒闭，大量建筑工人失业。

1 房地产经济周期与建筑行业发展的重要性

1.1 经济增长的引擎

房地产产业对资本和劳动力具有较高依赖性，它直接或间接影响着大量上下游产业的发展，涵盖建筑、物资、金融、运输、能源等各个领域。以我国为例，在 2015—2017 年的房地产市场繁荣期，房地产开发投资持续增长，带动了建筑材料生产企业的扩张，如水泥、钢材等企业订单大幅增加，产能不断提升；同时，也促进了金融行业的相关业务发展，银行房贷业务量显著上升。在当前经济增长趋缓的形势下，房地产开发依然是刺激内需、增加就业、推动经济增长的重要手段。房地产行业投资规模庞大，涉及住宅、商业、办公等多元化需求，城市化进程对住房的需求以及经济发展对办公场所和商业空间的需求，都深刻影响着国家生产力布局。

1.2 基础设施建设的核心

基础设施建设是城市经济活动顺利开展的基础，而房地产开发通常直接决定城市基础设施的完善程度。

房地产行业通过营造住宅、商业及办公空间等，为城市公共设施及交通网络提供必要支撑。在城市化发展进程中，房地产行业是推动城市更新与建设的主要力量，对土地利用规划、交通系统布局以及环境治理等诸多方面产生直接影响。例如，在一些城市的新区开发中，房地产项目的建设同步配套了学校、医院、公园等公共设施，优化了城市空间结构。房地产开发并非仅仅是在有限土地上建造住宅和办公楼，更承担着完善公共设施、优化城市空间结构的重任。

2 房地产经济周期对建筑行业的影响

2.1 房地产经济周期对建筑行业投资的影响

2.1.1 投资决策的波动性

房地产经济周期对建筑行业投资的影响，突出表现在投资决策的波动性上。在经济上行阶段，房地产市场需求旺盛，如 2016—2017 年我国部分热点城市，房价持续上涨，市场供不应求。此时建筑企业倾向于加大投资力度，工程数量与规模均呈现增长态势。投资者对未来行情预期良好，愿意承担较高风险以获取更多收益，开发商资金流动性充裕，市场信心高涨，往往采取主动扩张策略。然而，在经济周期波动进入衰退期时，建筑行业投资决策会发生重大转变。以 2021 年下半年以来为例，受经济下行压力、政策调控等因素影响，我国房地产市场需求收缩，消费者购房热情下降。建筑企业决策变得谨慎，项目拖延或收缩现象频繁出现，尤其是风险较大或收益不确定的项目，可能会被推迟或撤销。企业为降低财务压力、避免投资失误，通常会采用保守策略，减少扩张行为，转而优化利用现有资源。

2.1.2 融资成本与投资额度

房地产经济周期波动直接影响融资成本与投资额度之间的关系。在经济繁荣期,如2010—2013年,建筑企业较易获得金融机构融资,银行信贷政策宽松,融资成本较低。此时企业会提高投资额度,积极推动项目扩张,既能满足市场需求,又能抢占竞争先机。但当经济形势变差,融资环境发生变化,银行信贷政策趋于审慎,利率上升,资金获取难度加大,导致建筑企业融资成本提高。例如,在2008年金融危机后,许多建筑企业面临融资困境。高融资成本直接影响企业投资决策,企业因资金压力会降低或延迟投资,特别是在资金需求量大的大型项目上。建筑企业在面临融资困难时,通常会采取减少投资额度或寻求替代融资渠道等稳健财务策略,以缓解融资成本过高的压力。

2.2 房地产经济周期对建筑行业需求的影响

2.2.1 市场需求的直接变化

在经济上行时期,房地产市场活跃,需求强劲。以上海在2015—2016年为例,房地产市场成交量大幅增长,建筑企业普遍采取扩张策略,积极投身新项目开发。这一时期,市场前景乐观,资金充足,企业对未来预期积极,愿意承担一定风险,期望在经济增长中获取更多市场份额。但当经济步入下行周期,市场需求收缩,消费者购房意愿下降。如2022年部分三、四线城市,房地产市场低迷,建筑企业投资决策相应趋于审慎。此时企业会面临融资困难、资金紧张等问题,不确定的市场因素降低了企业对未来投资的信心,进而导致项目推迟或撤销。建筑企业面对低迷市场,多采用保守策略,优先确保已建工程竣工,削减新增投资。

2.2.2 消费者信心对需求的影响

融资成本与投资额度对建筑行业在不同房地产经济周期的影响显著。经济繁荣时期,金融机构对建筑行业政策相对宽松,银行贷款利率降低,信贷政策放松,企业能够以较低融资成本获得资金,从而扩大投资规模。例如,2012—2014年,不少建筑企业抓住机遇,增加投资,开发多个项目。但在经济衰退期,融资环境改变,信贷政策收紧,银行对建筑行业贷款审核更加严格,利率上升,融资成本大幅增加。在融资困难时,建筑企业投资额度受到挤压,限制了项目开工与拓展。在此背景下,企业既要应对融资成本高的问题,又要面对市场需求减少的双重压力。

2.3 房地产经济周期对建筑行业就业的影响

2.3.1 就业机会的波动

房地产经济周期对建筑行业就业的影响体现为就业机会的波动。经济繁荣时期,房地产市场需求旺盛,

建筑行业用工需求大增。以2015—2017年的全国建筑市场为例,大量建筑项目开工,企业对建筑工人、工程技术人员及管理人员的需求持续增长。在这一时期,不仅建筑项目数量众多,行业内其他相关领域,如建筑材料供应和设备租赁,也带动了就业机会的增加。因此,建筑行业在经济上行阶段对劳动力具有很强的吸引力,许多人选择投身该行业谋求就业。但进入经济下行周期后,房地产市场需求下降,项目减少,建筑企业资金紧张,不少开发计划推迟甚至取消。此时,建筑企业招聘需求大幅下滑,甚至出现裁员现象,业内用工需求明显萎缩,失业率上升。

2.3.2 技能需求的变化

经济繁荣期,新项目不断涌现,建筑行业对劳动力的需求不仅包括基础工人,还对高技术工种及管理岗位有较大需求。随着工程复杂性增加,建筑工程规模与技术要求不断提高,企业对具有专业技能和经验的工程师、项目经理及设计师等高端人才需求大增。同时,随着智能化与绿色建筑概念的普及,建筑行业对绿色建筑、智能化施工与信息化管理专业技能的要求越来越高。例如,在一些大城市的高端建筑项目中,广泛应用了智能化建筑技术,对相关专业人才需求旺盛。因此,繁荣期对技能的需求呈现多样化、专业化特点。与之形成鲜明对比的是,在经济不景气时,建筑市场需求萎缩,企业往往控制用工成本,降低对高技能人才的需求,更加依赖基础工人、临时工等。

2.4 房地产经济周期对建筑行业技术进步的影响

2.4.1 技术投资的优先级

经济上行阶段,建筑行业资金流动性好,企业通常愿意投入较多资金用于技术创新与设备更新。由于市场对技术的强烈需求,以及企业期望通过提高施工效率和质量来占领市场份额,技术投资被视为增强竞争力的重要途径。例如,在2010—2015年,一些大型建筑企业积极引入建筑信息模型(BIM)技术,提高项目管理效率和施工质量。这一时期,建筑企业会优先投资能够显著提升项目质量和施工效率的技术,如智能化施工设备、自动化建造技术等。企业对技术投资态度积极,愿意承担风险,期望未来获得较高收益。相对而言,在经济低迷周期,市场需求减少,建筑企业资金紧张,技术投资优先级通常会降低。此时企业往往将资金投入工程基本运营中,以确保原有工程顺利实施,而非用于新技术研发或设备购置。

2.4.2 市场需求推动技术应用

经济繁荣期,建筑行业对新技术的需求急剧增加。随着市场对高品质住宅、商业楼宇要求的提高,建筑

企业更加重视建设过程中的技术引进与应用。例如,绿色建筑、环保材料的应用,节能减排技术的大量普及等,都是为了满足市场需求而进行的技术创新。在这一阶段,建筑企业除满足工程基本建设要求外,还注重提高工程附加值,技术引进成为实现这一目标的关键。市场对建筑质量与功能性需求的不断提升,直接推动建筑行业技术应用范围的扩大。相应地,经济低迷期市场需求下降,促使建筑企业在项目选择、技术投入等方面趋于保守。许多企业更加注重成本控制,而非技术创新。在这样的市场环境下,技术应用重点转向能够有效降低成本和提升施工效率的方面,如施工自动化和信息化管理等。低迷期市场需求使建筑企业更关注技术的实用性与经济性,而非前沿技术主导。

3 建筑行业对房地产经济周期的反馈

3.1 建筑行业投资对房地产经济周期的影响

经济繁荣期,建筑企业的积极投入直接拉动房地产市场。住宅及商业空间市场需求上升,促使房地产开发商及建筑企业不断增加资金投入,开工建设的工程数量增多。以深圳在2013—2015年为例,建筑行业投资带动了土地开发、住宅建设和基础设施建设等领域的快速发展,进一步推动了房地产市场供给增长。而在经济低迷期,建筑行业投资决策趋于谨慎。受资金紧张和融资难度加大等因素影响,经济衰退时期建筑企业投资规模普遍缩小,许多规划开发项目推迟或撤销。投资萎缩直接导致市场供给减少,房地产市场活跃度降低,对建筑行业 and 房地产经济周期形成交互反馈。

3.2 建筑行业技术进步对房地产经济周期的影响

建筑行业技术进步对房地产经济周期具有明显反馈效应。技术的创新与应用,显著提高了建筑效率和质量,进而推动房地产市场发展。特别是在经济繁荣时期,房地产市场需求猛增,建筑企业不断推出新技

术提高生产效率、降低成本,如智能化施工设备、绿色建筑技术等的应用。例如,在一些大型房地产项目中,采用装配式建筑技术,大大缩短了建设周期。这些技术的应用增强了建筑企业市场竞争力,同时促进了房地产市场供给侧改革,使建筑行业能够更好地适应市场需求。在建筑技术不断提升的背景下,房地产项目开发周期缩短,建筑成本可控,进一步推动市场规模扩大。但随着经济衰退,房地产市场需求减少,建筑企业因资金紧张,技术投资优先级降低。尽管如此,在市场低迷时,技术的积累和应用仍发挥重要作用,特别是在提升施工效率和降低成本方面,技术进步有助于建筑企业应对市场不确定性。在此背景下,建筑行业技术进步对房地产市场的影响虽有滞后性,但仍能发挥稳定市场供给和减少市场波动的功能。

4 结语

房地产经济周期与建筑行业发展之间存在相互依存、相互影响的复杂关系。房地产市场波动不仅影响建筑行业投资决策、市场需求,还对就业和技术进步等方面产生深刻影响。同时,建筑行业投资、技术创新以及就业状况等也会反馈作用于房地产经济周期,推动经济稳定增长。因此,政府和行业管理者有必要深入理解二者之间的互动关系,制定合理政策和策略,以实现房地产市场健康平稳发展和建筑行业持续进步。

参考文献:

- [1] 朱峰.浅析房地产经济周期与宏观经济政策的关联性[J].现代经济信息,2020(6):1-2.
- [2] 陈栩蕾.大数据背景下我国房地产经济周期研究[J].现代经济信息,2018(11):386.
- [3] 潘中勋.房地产经济周期的阶段及其特征探析[J].北方经贸,2018(5):132-133.