

大连房地产未来发展趋势和风险研究

甘霖 周春龙

(辽宁对外经贸学院)

摘要:在我国经济高速发展的背景下,房地产行业的发展已经成为了推动我国经济发展的支柱性产业。房地产的行业链条长,涉及到的领域范围广。大连市是一个人口重多的城市,通过研究大连房地产未来发展趋势和风险研究,可以在一定程度上促进房地产的发展,解决大连市住房等相关问题。此次研究是基于大连市房地产业发展现状及未来发展趋势和存在的风险,根据大连房地产业发展存在的潜在风险给出合理建议。通过对大连市房地产未来发展趋势和风险研究,可以在一定程度上促进大连房地产的合理发展。

关键词: 房地产 大连 发展 风险

Abstract: under the background of rapid economic development in China, the development of the real estate industry has become a pillar industry to promote the economic development in China. The real estate industry chain is long and involves a wide range of fields. Dalian is a city with a large population. By studying the future development trend and risk of real estate in Dalian, we can promote the development of real estate to a certain extent and solve the housing and other related problems in Dalian. This study is based on the current situation, future development trend and existing risks of real estate development in Dalian, and gives reasonable suggestions according to the potential risks of real estate development in Dalian. Through the research on the future development trend and risk of Dalian real estate, we can promote the reasonable development of Dalian real estate to a certain extent.

Key words: real estate Dalian development risk

一、大连房地产发展现状

(一) 研究背景

1. 国内研究现状

我国许多学者根据房地产发展特点进行相关学术研究,给出许多发展建议。西北大学王亚妮在《BD 房地产公司融资模式研究》一文指出,房地产行业以及逐渐成为我国经济发展的支柱产业,其房地产的发展关乎着国家社会的稳定,房地产前期发展需要投入巨大成本,因此国家应该出台相关政策促进房地产融资。

2. 国外研究现状

对于房地产的发展,国外许多学者也给出相关建议。借鉴国外房地产研究理论与我国实际国情相结合,可以促进我国房地产的新发展。国外学者 Martin Hoesli 在 2017 年提出房地产行业的资金流动性是每一个企业需要考虑的重点问题之一,证券化可以在一定程度上提高房地产行业的流动性。

(二) 大连房地产业发展速度较快

随着人口数量的增长,对于住房的需求也逐渐加大。受到供求关系影响房价上涨是必然的,加上国家不断颁布相关政策导致大连开发商涌入房地产开发行业。大量房地产开发商的涌入导致我国房地产经济增速加快,因此房地产经济增速过快是我国房地产业发展现状之一。

(三) 大连市房价过高

目前,由于经济增长,日益增长的物质已经满足不了人们的基本需求,尤其是对现在的年轻人来说,大连的房价高,物价高,一些年轻人不愿意结婚生子,由于都不想让自己孩子输在起跑线上,一个小孩子从小培养到长大成人,已经不是几十万就能解决的问题了,现在的社会压力大,年轻人养活自己或许都成为了一个问题,所以越来越多的年轻人不在想要孩子。

二、大连房地产发展趋势

(一) 房价逐渐趋于稳定

随着政府对于房地产行业进行整顿并且出台相应限制房价政策,大连市房价也逐渐回调。为解决大连市居民住房问题,大连市也在加大房地产开发。房地产开发的加大使得供应量增大,加上相关房价限制政策,房价逐渐趋于稳定是大连房地产业发展趋势之一。根据图 1-1 数据可以看出,大连房价走势呈现出波动趋势,但是总体来看房价是不断下降的。大连房价下降是政策调整的必然趋势,在未来大连房价也是逐渐趋于稳定的。

图 1-1 大连房价月走势图



数据来源聚汇数据

(二) 解决低收入群体住房需求

低收入群体是大连市主要住房需求群体之一,同时也是不能够有效解决住房群体之一。低收入群体可支配经济来源于工作收入,加上疫情影响,低收入群体的经济收入进而缩小。低收入群体的经济收入减少是不能够解决住房问题原因之一。大连市政府推出一系列创业扶持政策以及相关贷款政策,帮助低收入群体解决住房等问题。因此解决低收入群体住房需求是大连市房地产业发展趋势之一。

(三) 市场发展逐渐成熟

1. 可持续发展

大连房地产的发展虽然存在一些不可忽视的客观问题,但是随着大连市房地产的不断发展以及相关政策的扶持,这一系列的客观

问题会逐渐得到解决。近几年大连市通过城市规划引导城市向着多元化发展,从而促进大连房地产向着可持续方向发展。大连市房地产的这种可持续发展趋势,促进大连市房地产行业发展逐渐成熟。

2. 高速发展

大连政府为解决出发问题,鼓励房地产开发是解决措施之一。因此政府每年不断推出相关鼓励房地产发展政策,因此大连房地产发展趋势仍然保持着高速发展的水平。房地产高速的发展水平,是大连市房地产逐渐成熟的标志之一,也是大连市房地产行业未来发展趋势之一。

三、大连市房地产发展存在的潜在风险

(一) 国家房价限制政策

房价限制政策本意在于解决房价过高不能满足居民住房需求的问题,但是房价的限制也导致一些房地产企业的收入减少。房地产行业具有建设周期性、成本高等特点,如果房价过低会导致房地产企业的回报减少不利于房地产行业的发展,因此国家房价限制政策是大连市房地产发展存在的潜在风险之一。

(二) 居民收入减少

居民收入减少导致买房压力的增大,从而不利于房地产行业的发展。由于我国房地产行业一直以来是需大于求导致房价过高,现如今受到疫情影响居民收入减少,导致居民可支配经济减少。居民收入减少直接影响到房地产资本回流从而导致企业压力变大,长期处于这种被动情况下,房地产行业不少企业将面临着破产。因此居民收入水平是影响大连市房地产发展存在的潜在风险。

(三) 成本过高

前期需要大量资金投入进行房屋建设,此外在后期的开发以及相关宣传销售等反面也需要资金投入。这在一定程度上加大了企业的生产负担,另外国家一些房价限制政策实施也加大了房地产企业的生产成本。房地产这种高成本行业,如果后期没能及时进行房屋销售,企业将面临着亏损的风险。因此过高的成本投入,也是房地产行业发展的潜在风险之一。

(四) 中小型企业融资困难

融资可以很好的解决房地产企业的压力,但是由于房地产行业发展存在着诸多不确定因素,例如:政策、经济水平、消费观念等影响导致许多小型房地产企业难以进行融资。融资机构通常会选择向哪些成熟的发展企业进行投资,但是成熟的大型企业对于融资的需求不如小型企业那样巨大,因此融资困难困扰着中小型企业的发展。大连市房地产行业要想实现可持续发展,解决中小型企业融资问题是重中之重。

四、促进大连房地产发展的措施

(一) 制定合理房价政策

国家颁布房价限制政策其本意是为了限制房价过高不能满足居民住房需求问题,但是房价过低会导致房地产企业的收入减少从而不利于房地产行业长远发展。因此国家在制定房价限制政策时应该充分考虑房地产行业现状,考量房地产成本投入以及市场房价水

平,制定合理的房价。只有房价政策制定合理,才可以在解决居民住房问题时确保房地产行业可持续发展。

(二) 提高居民收入完善房屋贷款

政府提高居民收入可以从居民的就业方面为出发点,例如投资建设公共设施为居民提供工作岗位从而提供居民收入。此外第三产业可以为居民提供大连工作岗位,因此政府也可以鼓励第三产业的发展从而解决居民就业问题。另外为降低居民的购房压力,也可以通过完善相关房贷政策实现。推出多样性房屋贷款政策,降低居民房贷压力。

(三) 降低房地产企业成本

房地产企业最主要的资金投入分别为日常管理以及房地产开发投入等。因此房地产企业降低生产成本可以从管理、生产等方面考虑。通过引入房地产信息管理系统,可以有效帮助企业提高工作效率降低人员管理成本。房地产的开发建设过程中可以应用先进技术以及开发新型材料从而降低企业的生产成本,提高企业获利空间。降低房地产企业生产成本可以确保房地产行业实现可持续发展。

(四) 完善房地产企业融资环境

中小型房地产企业融资困难最主要的根本原因在于企业抗风险能力较弱,投资机构不愿意冒险。因此解决这一问题可以从中小型企业自身、扩展融资业务等方面出发。中小型企业要想实现融资首先需要自身制定合理的开发计划,并且提高企业透明度,便于投资者了解企业发展现状。融资机构可以根据房地产企业发展特点推出多样性的投资业务,帮助中小型企业实现融资。解决房地产中小型企业融资难的问题,是促进房地产行业可持续发展的重要措施之一。

结论

国家出台了东北全面振兴“十四五”实施方案,大连作为辽宁省其中的一个沿海城市,交通便利,适合发展。大连不但国内发展,而且还实行对外贸易,出口国外的经济占比很大,大连作为东北亚国际航运中心,将以示范区的身份带动和加强“渤海翼”和“黄海翼”协同发展,充分发挥国家级新区、自贸试验区、开发区等重点开发开放平台作用,形成“一核引领、两翼协同、多点支撑”的高质量发展总体布局。因此大连市的房地产发展具有良好的发展环境。

项目名称:大连房地产市场发展风险研究;项目编号:202010841005

参考文献:

- [1]张镜云.关于我国房地产现状及调控措施的分析[J].房地产世界,2022(05):13-15.
- [2]汲坤.我国房地产经济发展的现状及发展趋势探讨[J].房地产世界,2022(02):28-29.
- [3]刘斌.流通性减弱背景下房地产经济发展趋势探讨[J].福建建材,2021(12):101-103.