搜城 你的世界从此不同 SOUCHENG

调控持续、存量增加、房贷上涨……

2012,烟台楼市走向猜想

专刊记者 宋振东

2011年刚刚过去,烟台楼市在调控大环境下的表现,并不出人意料。随着楼市调控不放松步伐,2012年,烟台楼市将会走向何方,市场何时回暖,房价是否会下降,亦或是低开高走,成为开发商和购房者共同关注的热点。

资料片

>>限字当头,房价或继续下行

2011年,楼市调控"限"字当头,限购、限贷、限价……尤其是限购令,成为影响楼市价格的最主要因素。根据国家统计局的数据,2011年10月,70个大中城市新建商品住房价格环比平均下降0.14%;11月,降幅达到0.19%。

纵观2011年烟台房价走势,除芝罘区报价相较年初有所下降之外,其他各区虽有起伏,但是整体仍呈上涨态势。据搜房网数据监控中心数据显示,2011年前11月烟台房价持续走高,涨幅高达13.20%。进入12月,烟台市房均价为6967元/米,与11月份7034元/平方米相比,下跌了0.9%。

截至2011年12月29日,全国正在执行楼市限购的46座城市中,至少有23个城市明确表态将继续执行限购政策,北京、上海、广州、深圳四大一线城市全部在列,厦门、青岛、长春、太原、海口等城市也纷纷表态,延续"限购令"。

业内人士认为,楼市调控的效果已经从"量变"积累到"质变",至少到明年上半年,量价齐跌的局面不会改变。有市场研究机构预测,2012年房价跌幅或将超过2008年。

>>存量增加,市场恐不容乐观

2011年12月,中共中央经济工作会议明确提出,2012年将坚持房地产调控政策不动摇。一些正在观望的大型企业,开始带头打折促销,加快回笼资金,以保证现金流安全。同时,一些经营困难的企业也开始将手中的股权和项目出让。

在全国降价潮的影响下,无论是一线城市还是二三线城市,成交量不理想是事实,库存压力不断增加。2011年,烟台楼市成交量经历了过山车一般的变化,上半年和下半年冰火两重天,"铜九铁十"之后的销售更是惨淡。调查数据显示,烟台的存量房2011年逐月增加,目前已有近万套。不少业内人士也表示,2012年上半年烟台楼市情况恐仍不乐观。

>>房贷上涨,市场压力将增加

2011年,央行三次加息,累加效应将在1月1日后集中体现。元旦过后,5年期以上商业房贷基准利率将达7.05%,而此前签订贷款合同时许多接受了利率上浮一定幅度的贷款人,月供都将在新的基准利率基础上同步上浮。

以30万元贷款为例,贷款20年,选择等额本息还款,若贷款合同签订时基准利率为6.8%,彼时月供为2290.02元。元旦后执行7.05%基准利率,月供将增加到2334.91元,增加44.89元。如果是今年下半年贷的款,贷款放下来时已经执行7.05%上浮20%,即8.46%的利率,购房人原本2334.91元的月供就已经增加为2595.88元,上浮后的月供多出260.97元。

业内人士分析,房贷利率的调高,对于首次购房者和具有改善性购房需求的人都会带来压力,延长购房决策时间。大部分人期望利率上调的市场信号,可以逼迫房企在楼盘价格上作出更深层次的让步。反而对市场形成进一步的压力。

一线城市动态

2011年北京新建住宅成交量下跌18.4%

根据北京市住建委网站公布的数据统计,在刚刚过去的2011年里,北京新建住宅和二手房的成交量均出现了明显下滑。二手房成交量创近3年来最低,新房成交面积也在近6年里首次跌破1000万平方米。

统计显示,2011年北京新建住宅成交90605套。相比2010年的11.1万套下调幅度达到了18.4%。而如果对比2009年的17.9万套,下调幅度更是达到了近50%。

同时,去年北京新建住宅总成交面积为956万平方米,这是近6年中首次跌破1000万平方米。相比2010年,下降幅度达到22.4%。

2011年12月上海新房成交翘尾均价22238元/平方米

截至2011年12月30日,上海市12月新建商品住宅成交面积共计54.78万平方米,与上月相比增长16%。据数据最新统计,随着全市在售楼盘的降价范围逐步扩大,刚性需求入市意愿加大,支撑2011年年末最后1个月,成交表现出翘尾现象;住宅成交均价为22238元/平方米,受高端楼盘供应增加影响,增长5.55%。

分析去年最后1个月的供应情况,全市共有45个住宅楼盘取得53个预售许可证,供应面积约为97.08万平方米,与上月同期相比,微增7.88%。从成交情况看,嘉定、宝山仍是全市热点成交区域。

2012年1月杭州推地143.6亩同比前一年同期减少90%

随着2011年12月月初最后一次土地出让的两宗商业用地以一宗延期、一宗直接成交告终,2011年杭州主城区的土地出让正式落下帷幕,全年317亿元的成交金额同比去年下降了36%。

据截止目前的统计结果显示,2012年1月份的杭州(含余杭、萧山)将出让土地8宗,全部为商业用地,总出让面积约143.6亩,同比2011年1月份下降了90%。在调控持续、房企资金链日益趋紧的市场背景下,再加上春节的影响,2012年的淡市开局是为意料之中。其中,主城区将推4宗土地,总出让面积约52.6亩;余杭区将出让2宗土地,总面积约40.2亩;萧山区将有2宗土地面市,总出让面积约50.8亩。

2011年广州房价增幅放缓十区均价同比涨2.5%

2011年广州房价增幅放缓。根据广州市国土房管局已公布的1-11月份广州十区一手楼网签数据,再结合12月1日-20日的网签数据计算发现,截至12月20日,今年广州十区一手楼均价约13400元/平方米,同比上涨约2.5%。

不过,合富辉煌市场研究部首席分析师黎文江表示,尽管2011年全市一手房网签均价涨幅放缓,但从各区来看,仍有不少涨价幅度。"我们的监测数据显示,2011年1-11月,广州市中心六区以及花都区的房价涨幅超过20%,南沙区、增城区和番禺区均价增幅在14%-19%之间,从化区均价升幅为6%。而萝岗区由于成交产品结构影响,价格同比下降1%。"黎文江认为,各区房价涨幅与全市统计不同是,结构性原因所致。广州市中心六区虽然房价涨幅较大,但在"限购令"出台后,其成交量大幅下降,而萝岗、南沙等楼价远低于全市均价的区域则成交量大增,拉低了涨价幅度。

合富·观点

2012,房企的"船票"在哪儿?

调控效应日益凸显,楼市进入寒冬期。2011年11月13日在深圳举行的第三届中国地产年会上,专家一致认同"中国楼市已然步入冬天,虽然不会很冷,但会很长,房企要做好过冬的准备"。已经到来的2012年,政策依然从紧,因此,如何在经济紧缩的环境下,拓展房企生存之道,成为开发商及业内关注的焦点,2012,房企突围市场的"船票"又在哪儿?

现金为王,保守拿地,放缓供应

与2008年不一样,本次市场低迷是政府主动调控导致的,因此,即便楼市低迷还将持续,也并不存在政府出手救市的必要性甚至可能性,在没有找到合适的替代政策或者说房地产行业没有步入更加健康的发展轨道之前,调控是不会放松的,"这个冬天不是特别冷,但很长"。行业龙头万科率先宣布进入冬天模式,实行积极的过冬策略——积极卖楼,审慎买地。对于房企来说,信贷缩紧是最可怕的,一旦资金链出现问题,关系的已经不是房企的发展而是生存问题。政策看不到转机之前,一定是一个现金为王的时期,房企应当坚守现金为王之道,放慢开发节奏、谨慎拿地,确保财务运转顺畅。

一方面,房企要谨慎拿地,另一方面,房企需要有节奏的根据市场需求放缓供应。如拿地不开工,开工节奏放慢,缓拿预售证以及开盘后小批量供应,在政策规定允许的范围内最大程度的延缓开发节奏,实现资金最长时间的停留在房企手中。

楼市冬期,销售是最困难的,但也是最急需的。现阶段,房企积极抢占先机,尽早采取应对策略积极卖房,应该果断把快速销售放在高利润率之前,必要时候,可以适当采取优惠的价格策略,抢先并一次到位的调整价格,以价换量,去除存货,有助于企业在激烈的竞争中脱颖而出。

对老百姓而言,本轮调控中的限购、限贷政策,可能会对置业产生一定的限制。但同时,调控也能够抑制投机与房价过快上涨,是改善民生的有效举措,对老百姓而言,亦是好事,在楼市冬期,老百姓,可以有更多的选择,买到性价比更高的房子。

行业洗牌,房企应主动寻求多元发展

长时间的调控,会造成行业洗牌,地产巨头有可能通过调控获得良好的收购与拿地机会,而中小型则有可能出现资金链断裂,被动退出房地产行业。在此阶段,房企不要靠住宅产品,应主动寻求多元发展。对于大房企而言,一边是主动谨慎收缩拿地,另一边是主动出击,方向是二三线非中心城市和非住宅板块。而中小型房企,则要更具自身的实际情况,先求生存,再求发展,在住宅板块冬期,寻求新板块甚至新行业的机遇。

"优胜劣汰,适者生存",在房地产的调控中,自然选择的法则会更加凸显,一些竞争力不强的房企,将会退出行业;而那些实力雄厚,能够研发出优质产品,在老百姓心中拥有良好口碑的企业,将会在洗牌中胜出,整个房地产行业发展将进入更高水平。

苦练内功,提高核心竞争力

现阶段,对房地产企业来说,采取任何一种营销手段,效果都可能是事倍功半。在市场低迷期,销售不畅,慢下来的时间,房企更应注重修炼内功,好好夯实、好好调整,能够把自己的核心竞争力,把自己的产品做好,把自己的品牌做实;另一方面,即便市场低迷,房企也不要忘记维系已经拥有的客户资源,不管调控力度如何,市场需求依然存在,目前只是被暂时抑制,维系客户,让客户对企业的品牌认可度与企业忠诚度进一步的提升。相信苦练内功,保养客户,是在为下一个春天的到来做好准备,为企业迎来更好的发展。 **(山东合富辉煌房地产顾问有限公司)**