2012年房价四问

山东合富辉煌房地产顾问有限公司　市场总监　许传明

2010年开始的以限购限贷为主要内容的房地产调控,直接导致了2011年下半年以来的全国性楼市熊市。2012年实体经济运行困难不减,货币政策持续收紧,房地产市场发展的整体压力较大。房地产供需双方都对价格回调确认形成共识,但是房价回调的过程、幅度、形式却众说纷纭。

一问:以价换量形势之下,价格调整上限是多少?

价格是买卖双方博弈的关键问题,对于购买者来讲肯定觉得价格越低越好。但是说到底房地产经营它还是一门生意,从商业本质上来讲赔本的生意没有人做,就是说从全行业来看房地产降价的幅度小于行业公允利润率。当然不排除个别企业的个别项目为了短期资金过桥,会亏本出货,但肯定不会是普遍现象。如果房地产行业长期、大面积亏损,会出现中小开发商的大面积跑路和大量在建工程烂尾。结合当前经济和房地产市场的基本面,出现这种局面的可能性极小。以价换量的价格回调将会以房地产行业普遍公允利润率为最高上限,而不会像部分人士预期的那样大幅度跳水。

二问:价格调整到什么时间才是调整到位?

楼市的降价和其他行业降价有相似性:都是在财务状况紧张的企业率先降价,然后其他企业和项目跟进。大部分企业跟进以后会有一个新的价格集中的节点——在这个节点之下再降价开发企业将会亏损。这样的一个价格节点将成为新的市场价格供求平衡点。当价格调整到达一个相对比较稳定状态的时候就是本次价格调整到位的时间点。

三问:价格调整之下是否有漏可捡?

如果我们把买到价格低于成本的房子定义为捡漏,那么在2012年存在捡漏的机会,但是机会有限。因为价格低于成本出售的项目通常是大企业的众多项目中的少部分,开发企业降价丢车保帅,通过牺牲个别项目确保整个企业的资金周转。

因此这种情况不适用于项目较少的中小开发企业,如果只开发个别项目中小开发企业号称赔本甩卖,不是自杀就是做局——毕竟割掉一根手指头和割掉脑袋的代价是不一样的。在淡市中,中小企业如果低价出货既要应付置业者价格看跌预期,又零散销售的效率问题,难以及时回款。所以淡市行情下,一方面因为交易双方信息相对对称更容易达成共识,另一方面一次性交易效率更高,项目的整体转让往往成为中小开发企业出货的主要形式。

所以置业者的在淡市中捡漏属于可遇不可求。

四问:价格下调背景下如何控制风险?

买房如投资,高点买入自然有买赔了的风险,那么逢低吸入是否就稳赚不赔呢?事实上在房地产遭遇低潮的时候,一味谋求抄底的求利心态最容易招致损失。如前所述,淡市之下,大企业丢车保帅的机会不多。但是中小开发企业因为市场困难,资金链断裂的风险不小,预计2012年各地小开发企业跑路的消息就会陆续爆出。如果有置业者一味追求价格最低,极有可能陷入由少数经营困顿的开发企业所设置的"馅饼"。

因此,淡市之下,逢低吸入不是错,重要的是要对开发企业有充分的了解,对项目本身有全面的把握,最重要的是价格水平要公允而不是显著低于市场同类型项目。

龍年
贺岁特刊·楼市