机遇2012

开年之际回顾和展望是必不可少的思辨

帷德行总经理　刘光辉

告别2011——最严厉的住宅市场调控年,国八条、商品房一套一标价、数次上调基准利率、系列严格的限贷限购房地产政策的出台,在很多人眼里2011我国房地产市场注定惨淡收场。

揭开2011年房市真相,很多人以为,2011年调控力度极之严厉,令大部分置业者动弹不得。而当我们对比下颇有代表性的2006年、2008年、2010年与2011年的房地产投资量、成交额、成交均价等多方面因素时,其中所折射出来的房市境况,或许让不少人们难以置信。

2006年,我国房地产投资全年为1.9万亿,2008年为3万亿,2010年为4.8267万亿。2011年前11月,我国房地产投资额累计已达5.5483万亿,预计全年将突破6万亿大关。

2006年,我国住宅投资全年为1.4万亿,2008年为2.2万亿,2010年为3.4038万亿。2011年11月前,我国住宅投资额累计已达3.9857万亿,预计全年将高于4.5万亿。

不难发现,通胀背景下,我国各行各业资金仍源源不断地流入房地产业,成为我国民众最好的投资品。且在我国6万亿房产投资中,约摸4.5万亿的住宅投资使之成为房产中最重要的单项投资。中国投资市场倚重于住宅投资不可避免,何况房产投资作为社会固定资产投资的重要部分,以行政手段遏制实际上就是遏制中国经济的发展。因此,这种投资不应该也不能够被遏制住。

展望2012——行业供给相对过剩的格局已经逐步形成,中国房地产行业正进入去库存阶段:目前的周转期即从拿地到销售回款的周期约为40个月。2012年约计有近800万套保障房竣工,这将改变房地产市场的供给结构,对定位中低端的商品房供给形成直接冲击。

中国房地产行业的一次大调整正在发生,而调整的方式和开发商的应对策略则可能是:降价。从城市居民收入可承受能力测算,一线城市的平均房价降幅应在20~30%之间,二线城市则在10~20%之间,三线城市基本合理,降价空间不大;布局三四线城市;金融资本与产业资本的互动将可能激发部分企业转型或者进入私有化;定位高端的开发商将以品牌和效率而非扩张土地储备来实现价值的提升;兼并;运作更加完善、经营更加科学的企业,做好调控应对措施,进行抄底,完成大鳄到巨鳄的演变。

烟台房地产市场即将进入一个高速成长的阶段;因为失败和挫折往往使人迅速成熟,企业也是一样;这次有史以来最严厉的调控,将深深刺痛一些固步自封、思想保守或者是自以为是的企业和个人,使从业者们更加认识到做企业战略、政策分析以及应对、市场分析以及应对的重要性。

洗牌是必然的,收益最大的肯定是国企和品牌企业,但并不是所有的品牌企业都能收益,大浪淘沙后,找到各自企业在行业内的核心竞争力、企业战略目标(企业定位)等是企业家们最应该忙碌的事情。

以往的事实告诉我们,乱世出英豪,地产界的英豪也会随着2011年过去而不断涌出,当然2012年是一个希望之年,虽然调控还会继续,但是按照中国人的智慧,半年一个周期,任何政策都会有应对措施。回顾2011,展望2012年必须记住的是:机会和风险是并存的,不再是一帆风顺,但是一路荆棘未尝不是好事。

盘点2011:危机中的困局,困局中的出路

佳隆集团营销总监　蔡军

对于中国的房地产行业来说,2011年是不平常的一年。

2008年,大洋彼岸的次贷危机挟着太平洋的冰雪扑面而来,中国目前面临整体经济转型的趋势。次贷危机让全世界认识到了房地产危机带来的破坏性威力,可以使整个国家破产。从业内大哥万科开始各地开发商开始一轮又一轮的降价……在这个多事之时,开发商们应该怎么做,才能自保图生存?下一步房地产企业应该怎么办?房地产市场危机还会进一步加剧吗?

我们应该看到,2011年市场调整的原因,是受到国家宏观调控强有力的影响,是近年来房地产增长过猛的一次理性修正。本次房地产行业调整,与我国的经济结构转型和调整、全球金融危机形成叠加和共振,因此本次全国性的房地产市场衰退不会在短期内结束,开发要点的核心在资金上。冬天来了,房地产市场的规则发生了变化。和生物一样,企业要生存发展,要遵循这个世界的规则。恐龙强大而有力量,却灭绝了,如果恐龙也会思考,它肯定想不明白:弱小的哺乳动物为什么能够生存下来替代自己?答案是因为环境发生了变化,所以规则发生了改变。从侏罗纪进入冰河期以后,动物生存需要的不再是更大更有力,而是更快更敏捷。反应更快、更敏捷的企业才能在危机过后幸存下来。现在房地产行业生存的规则是什么?

我们可以看到的是两个明显的转变:囤地——囤金、市场——双轨。从2011年开始,政府主导思路发生变化,从最早的计划经济时代福利分房到后来的市场经济时代货币分房再到现在的市场计划并行的双轨制,住宅市场的大格局正在改写。从前主要是商品住宅为主,现在增加了保障性住房(廉租房、经适房、两限房)。1000万平方米福利房的大投放,对住宅市场将会是一个巨大冲击。相应的,商业地产、工业地产将会当时得道。

囤地时代已经过去,中国房地产市场的冬天已经到来,要准备更多的粮食过冬。粮食是什么?第一是现金、第二是现金、第三还是现金,一个现金为王的时代已经到来。现在是囤地的好时机,只要手上有足够的现金。只要熬过这个冬天,失去的完全可以在下一个春天补回来。

从2011年市场变化的情形来看,价格是决定性的因素。谁敢于挑战市场,谁就能主宰市场:龙湖、万科,都是最好的例子。

由此我们判断,2012年全国的房地产市场价格会进一步下跌,成交量会进一步萎缩,同时开发商进一步获利回吐,撑得越久损失越大。面对当前低迷楼市,房企两级分化的趋势将会越发明显;越早应变积极降价的企业,生存得越好。政策性住房比例进一步加大,占比达到50%,同时未来土地供应将相对充足,土地价格将进一步回落。楼市供应量将有所减少,成交将持续低迷,个别特价楼盘将出现旺销局面。2012年全国房价持续下跌,住宅成交价格将在2008-2009年价格水平之间盘整,但不会出现大规模暴跌的局面。

因此,我们能给开发商的建议就是早应变、早得利,撑得越久损失越大,积极响应政府号召,主动应变。同时作好长远打算,降低企业负债,提高现金流,一定的资产周转速度是地产公司应对持续低谷的最重要手段。最后,房地产企业要密切关注市场形势变化,加强市场研究工作,针对新形势及时调整企业发展战略。

◓楼市展望

2012年,房价看跌为主拐点明显

在限购、差别化信贷和税收政策的多重限制下,2011年中国楼市风雨骤变,让人噤若寒蝉。这一年,全国超过120个城市出台了房价调控目标,46个大中城市出台了“限购令”,10个城市出台了针对楼盘的强制“限价令”;这一年,央行6次加息、上调存款准备金率,这一年,房产税“靴子”落地,试点重庆、上海。调控如冲击波,对市场杀伤力巨大。而对于已经到来的2012年,中国楼市又将演绎怎样的格局?

2012冷清开局,降价赶不上“预期”。北京市住建委网站网签数据显示,今年第一周北京住宅(新建商品住宅和二手住宅)网签总量为2303套,比去年最后一周下跌34%,与去年同期相比更是大幅下跌了64.3%,创近4年来新低。

据《中国证券报》报道,上海地区元旦期间楼市成交惨淡。据相关统计,2012年1月1日上海成交84套商品房;1月2日上海成交129套商品房,其中住宅类商品房成交量只有21套;1月3日,上海市商品房成交97套。元旦期间一线城市楼市继续冷清,购房者观望情绪浓厚,北京、上海楼市成交量同比大幅下跌。

北京中原市场研究部总监张大伟认为,2011年几乎所有大中城市的楼市都无可幸免地遭遇寒潮,预计2012年的中国房地产市场,将在“限速”中前行。目前拐点渐显,预期在6-12个月内房价还有可能出现10%到20%的下调空间。北京等一线城市房价继续下调超过15%的可能性非常大,而二三线城市出现10%左右下跌的可能性也非常大。

对于2012年楼市走势,相关人士认为,2011年住宅交易量持续下滑引发价格松动,2012年楼市调控不会放松,这会加深市场的降价预期和购房者的抄底心态。多位房地产业内人士指出,预计2012年一季度或将有更大幅度的“降价潮”出现。

2012年,“没有最低,只有更低”或一语成谶。如果说,去年降房价,还是少数开发商的先知先觉,还是试探市场,那么,2012年降价已成共识,降价不是本事,降价卖得掉才叫水平。购房者的预期值就是“降到底”,但是底在哪里,却没人知道。