

半年度新增成交大于新增供应 楼市下半场仍需“以价换量”

地产评论员 冯燕



降价跑量促成交集中度升高

2012 年的上海住宅市场,自 3 月之后连续 4 个月出现成交量大于新增供应量。据统计,2012 年 1-6 月上海住宅总计成交量约 385.26 万平方米;供应量方面,总计约 367.3 万平方米。

DTZ 戴德梁行华东区综合住宅服务主管、董事伍惠敏表示,这是自 2010 年上半年以来,首次半年度的新增成交大于新增供应。同时,她还认为,“这样的成交情况,主要还是在于那些‘以价换量’项目在助推。”

从目前数据来看,2012 年上半年的回升走势中,豪宅型产品的成交回升略强于其他类型的住宅。

而在千万级公寓市场的成交量中,还存在着集中度较高的现象——746 套成交物业中,有近 50%集中在 5-6 个知名的“以价换量”型项目上。

由此可见,高端市场中前期积累的潜在需求目前较为充裕,但是其心态已经发生了重大扭转,对于价格折扣更为敏感,当发现项目价格已近成本,甚至是降无可降时,他们往往将乐于踊跃入场。

企业以价换量策略显成效

以价换量不仅促使市场成交回稳,上半年采取以价换量策略的房企也收获颇多。

一份来自克而瑞(中国)研究中心的《2012 年度上半年中国房地产企业销售

在“红六月”的带动下,今年上半年,上海商品住宅成交量与去年同期持平,与去年下半年相比,环比增量则达到 12%。市场在长期的政策调控下,成交量的上扬来源于开发商的“以价换量”。



TOP50》显示,上半年 TOP50 企业的销售金额与面积入榜门槛同比均有上升,其中尤其以 TOP10 企业面积增长幅度最为明显。而销售金额方面,2012 年上半年 TOP10 入榜门槛为 174 亿元,同比增长 11%,而 TOP20 的人榜门槛为 78.9 亿元,与同期的 72 亿元相比增长 10%。

此外,从个别标杆企业的业绩来看,尽管销售金额同比去年上半年有所下滑,但销售面积同比均有所增长。

“这些数据说明了今年是一个典型的以价换量的行情”,克而瑞信息技术有限公司研究中心总经理陈啸天如是称。

与此同时,数据还显示,2012 年上半年全国前十强企业市场份额达到 16.17%,较 2011 年上半年的 13.51%增加了 2.66 个百分点,而前二十强的变化情况也如出一辙。

“作为测算,今年前 10 强的集中度和去年同比有所增加,增加了大概 2%,一年时间能增加 2%是非常夸张的。伴随着住宅成交的快速释放,房企业绩,特别是大企业的集中度已经超过了整个行业成长的速度。”陈啸天表示,“很多大型企业在这几年里明显快于全国平均水平,所以集中度的进一步上升成为房地产行业发展的一个大的方向。”

成交回升依然需要价格刺激

对于下半年的市场表现,伍惠敏认为,“种种迹象表明,未来半年内,调控政策还将继续,而‘维稳、巩固’将是关键词。”伍惠敏的说法在 6 月以来的相关政策趋势上已有注脚。

6 月 8 日央行降息的信息一出,引发起市场各方对于楼市政策的联想;在此背景下,相关方面强调楼市调控不会放松,而上海则在 6 月下旬强化了对于非沪籍单身人士购房的限制。

但不到一个月内的两次降息又让人们对于楼市有种种猜想。对于降息对房地产市场的影响,在搜房网举办的的大话地产上,同策房产咨询股份有限公司研究部资深分析师宋红卫认为,“降息一定程度上减少了地方融资平台的还债压力。尽管本身并非针对房地产市场,但房地产市场会搭一个小的顺风车,购房者还贷压力也会减小,但整体影响不会太大。”

21 世纪不动产上海区域市场研究部经理黄河滔也表示降息更多是针对经济面的大环境,总体而言,目前市场在货币方面的预期变化是多个因素的叠加累计,会对市场产生影响。

而对于下半年楼市会有怎样的变化,汉字地产市场研究部分析师林婧君则认为,“近期来看,或许购房者对房价有一点点看涨的情绪,但长期而言,房价看跌。”同时,她认为,“目前不能对政策有过于平稳的看法,未来还有进一步出现更严调控的可能性。”

对于 2012 年下半年的市场走势,伍惠敏则认为,“预计将与上半年行情基本一致。”在她看来,目前,政策面依然在严密监控,市场信心仍然会保持谨慎;成交量的回升基本来自价格刺激,脱离了价格基础,成交量的支撑力就会明显减弱;供过于求的局面并未得到根本性扭转,市场库存仍然较高;最后虽然一部分开发商通过降价出货成功,资金面也得到了好转,但是整体而言,仍有相当部分的开发商存有出货需求,这些原因都会影响下半年的市场表现。

◎购房者调查

市场表现刺激购房者预期 “降价楼盘”依然受青睐

6 月楼市成交的小幅攀升,使房价见底的说法甚嚣尘上。对于目前的市场状况,购房者又有怎样的反应?上月末,在一场大型看房活动中,笔者发现对于购房者而言,市场面消息的刺激使购房者对市场预期更为不明朗,而优惠始终是最能打动购房者的利器。

楼盘优惠依然是关注焦点

看房当天,当笔者来到该次看房团的浦东集合点时,已有众多购房者聚集于此。

而上海购房者俱乐部负责人也表示,本次看房活动有众多项目推出了折扣优惠房源,去化决心坚定;另一方面,购房者对于楼市回温的趋势也十分敏感,本次看房报名人数突破了以往的人数,到场率也十分高。

优惠仍是本次看房活动购房者最关注的焦点。位于宝山区的某楼盘以最高直降 50 万成为当日的关注焦点。此外,不少楼盘也打出 8 折左右优惠。

来自虹口的刘先生就告诉笔者,自己已经参加看房团多次了,但尚未遇到符合自己心里价位和综合条件的楼盘。

对于如刘先生一样的购房者而言,价格的优惠、折扣依然是决定其置业行动的关键。而上海搜房网最新调查显示:逾六成(66.22%)受访者的购房预算在 150 万以下。

购房者市场预期更为敏感

在看房现场,有不少购房者围着销售人员周边详情、价格方面的咨询。

在某大学读博的张小姐表示,自己来看房就是为了要在近期购买,但在之后的交流中,笔者明显感觉其购房意愿并不坚定。对于目前的市场表现,张小姐向笔者表达了自己的困惑,“房价会不会涨呢?我是不是应该现在就买,再等下去是不是连现在的优惠也没有了?”

正是对于市场面的担心,原本并不急于买房的张小姐加入了看房团,但对于将想法转变为行动,张小姐似乎还在犹豫。

时下,如张小姐一样的购房者大有人在。对此,搜房网分析师表示,虽然目前市场成交有上行趋势,不过短期内应该不会造成价格过快上涨,对购房者来说,不论是刚需还是改善型需求,下半年仍是购房好时机。