

房企洗牌加速

房价有涨有跌或成楼市“新常态”

今年以来,房价下跌、限购政策放松成为楼市看点。告别黄金十年,房地产的未来依然众说纷纭。中国经济进入新常态,住建部政策研究中心主任秦虹认为,房地产也将进入“新常态”,未来房价会有涨有跌。如何应对市场的复杂和多变,对房企来说成为其能否持续发展的关键。业内人士预计,行业专业度和门槛的提高将导致大部分房企遭淘汰,房企有望开启并购时代。

而今年房地产相关指标创历史新低,可能引发明年供需关系变化。华远地产董事长任志强认为,明年9月份市场供求关系可能会恶化,房价出现反弹。

房地产的“新常态”

日前,在诺亚财富管理金融高峰论坛上,秦虹提出了一个新名词:房地产的“新常态”。“房地产业新常态之一,我认为是波动,从过去房地产市场总体上涨,到今后有涨有跌。过去十几年中国房地产市场总体都是上涨的,无论一二三四线城市。目前,在房地产总量已经非常大的情况下,波动可能是我们今后最常见的一个状态。”秦虹分析称。今年的房地产市场到底是暴跌还

是正常的调整?从国家统计局公布的数据来看,前7月,房地产开发投资增速、房地产开发企业资金到位情况、房屋新开工面积、房地产销售面积、房地产销售额等主要指标全线下滑,其中房地产开发企业资金到位情况和新开工面积增速创十年来新低。

秦虹认为,今年房地产市场仍然是调整、波动,而不是暴跌。“为什么得出这样一个结论?因为我们分析了对房地产市场影响最大的人口因素。我国人口的结构目前对房地产市场的发展总体是有利的。”

第一,高储蓄人口所占的比例仍然处于历史高位,刚性需求总量大、占比高。中国有两次人口生育高峰,一个是上世纪60年代初,一个是上世纪80年代末。前者是过去十年内房地产市场上的主力军;而后者将是未来十年购房的主要人群。据统计,2014年24岁到28岁的适婚年轻人口总量有1.2亿,他们未来对住房需求是刚性需求。

第二,“三个一亿人”城镇化的目标要实现,住房需求是主要问题。目前,我国城镇人口达6.7亿人,到2020年城镇

化率要达到60%,还有大量的人口进城,所以房地产市场面临外部环境,总体来看没有根本性改变。

明年9月供需关系或逆转

进入8月,各地楼盘的促销活动此起彼伏。除了四个一线城市外,各地已经基本放开限购,但购房者观望情绪仍然严重,市场整体偏冷。多位业界人士预计,下半年房企仍会选择降价跑量,消化库存。

从目前的情况来看,地方政府的土地供应量、房地产开发投资、新开工面积都处在下降趋势,房企受资金和库存压力对购地和开发都已转为保守态势。这固然对库存有效,但对未来的供求关系会带来不利影响。“如果今年底土地供应量下来了,房地产投资增速从19%下降到10%左右,新开工面积增速是负的,反映到供应结果可能到明年9月份,市场供求关系会恶化。”任志强表示。

他同时表示,上述判断只是基于商品房市场的发展规律和现实情况,但房地产市场唯一不能控制的因素是政府会加大多少力度去进行保障性住房的建设。

房企或迎并购潮

当房地产业进入“新常态”,如何应对市场的复杂和多变,对房企来说成为其能否持续发展的关键。“仅30%的主流房企完成了上半年的销售任务,超八成房企上半年业绩出现下滑或亏损。”多家券商的研报都有这样的表述。

业绩下滑、销售不畅,导致房企资金链进一步紧张,特别是中小房企。“大小房企资金面分化加剧,可能出现的结果是房地产行业将出现并购潮。”深国投商置董事长丁力业认为。

在房企最传统的融资渠道中,银行贷款依旧占据相当大的比重。在市场分化下,有限的贷款资源向主流房企进一步倾斜。目前,越来越多的银行收紧房地产类贷款,销售规模较小以及主要布局在三、四线城市的房企已经被银行挡在门外。

“未来房地产业的集中度还会进一步提高,会从几万家变成几千家甚至几百家。房地产并购基金的发展将会迎来难得的机遇。房地产是资金密集型行业,并购需要的资金规模较大,这就需要金融机构进行辅助。”歌斐资产创始合伙人、总裁殷哲表示。(姚轩杰)



《 楼市周刊 》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343