

未来数月房地产投资增速将下降

2017 全年销售规模仍创新高



据 21 世纪经济报道,在 2017 年政策调控下,未来数月房地产相关数据走势并不乐观。

多家机构分析认为,在去库存的政策要求下,过去几年,热点城市的库存已降至低位。因此,随着今年以来土地供应规模的加大,其带动的投资规模也迅速扩大。这也导致今年房地产投资增速高于去年同期。但楼市调控越来越常态化,其覆盖的区域也不断扩大。

多数分析人士认为,未来数月间,房地产投资、销售、房企资金来源等指标的增速将维持下滑态势,很难有年末翘尾的可能。但销售仍然有望最终维持正增长,并使得今年成为史上销售规模最大的年份。

A 近期,房地产投资增速将下降

虽然本轮楼市回暖始于 2015 年年末,但这一趋势似乎直到今年才真正传导到投资端。统计局的数据显示,2015 年和 2016 年,全国房地产投资增速分别为 10% 和 6.9%。进入 2017 年,该数据继续攀高,到 4 月达到 9.3% (累计增速,下同),创下自 2015 年 3 月以来的最高值。随后,虽然房地产投资增速逐步下滑,但在 7 月和 8 月,仍然稳定在 7.9% 的水平上。

这种情况与今年的调控态势似乎并不相符。3 月以来,北京率先出台调控政策,超过 40 个热点城市随后也出台调控措施,力度空前。到 9 月,新一轮调控政策袭来,中西部城市和大量三四线城市加入调控队伍。由于 2016 年已有数轮政策出台,效果叠加后,目前的调控力度已是名副其实的“史上最严”。

上海易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,在上述情况下,房

地产投资增速仍能维持相对高位,有一定的历史原因。

在供应端,过去几年,政府部门主动收缩了土地供应规模。加之市场预期不甚明朗,交易规模也呈下降趋势。根据统计局的数据,2014 年至 2016 年,房地产企业的购置土地面积连续三年维持负增长,进入 2017 年才出现正增长。

在需求端,2016 年迎来创历史纪录的销售“大年”,到 2017 年,这种势头仍然保持。

此消彼长之下,很多热点城市的库存已降至低位。根据易居克而瑞的一份报告,截至今年 8 月底,80 个城市新建商品住宅库存总量已降至 4 年前的水平,80 个城市的新房去化周期仅为 10.2 个月。

“库存规模的大幅缩减,使得房地产企业有了加大投资的动力。”严跃进向记者表示,“今年以来,房企在热点城市拿地和开工的积极性明

显提高,加之三四线城市棚改发力,使得房地产投资维持在相对较高的增速。”

对于近期房地产投资增速出现收窄的情况,他认为,这和购地的最高峰已经过去有关。但由于有着强劲的支撑,房地产开发投资增速不会快速收窄,预计年底会维持在 5% 以上。

光大证券则有着另一套估算逻辑。该机构认为,根据土地购置费计入地产投资的计算方式,使土地出让价格传导至地产投资有一年左右的延迟(约 11-12 个月)。由于去年年末的土地价格已被明显控制,预计未来房地产投资增速将加速下滑。

光大证券预测,今年前三季度地产全国房地产投资额约 8 万亿元,同比增长 7.2% 左右。全年地产投资额约 10.8 万亿元,同比增长 5.1% 左右。

B 明后两年房企或迎偿债高峰

投资规模高增速,从另一个角度也反映出房企“不差钱”的现实。但随着资金端的收紧,这种情况也在逐渐改变。

统计局的数据显示,今年 1-8 月,房地产企业到位资金增速为 90%,今年到目前为止的高点出现在 3 月,为 11.5%。而在 2016 年的大部分时间里,该指标都维持在 15% 以上。

严跃进认为,这两年房企的资金面并不紧张。一方面得益于此前的宽松融资环境,使企业得以大量低息融资,并置换旧债;另一方面则来自于销售回款。但他同时表示,随着融资政策的收紧,不排除明年下半年出现一波资金紧张的局面。

大部分业内人士也持有类似的

观点,即根据房企的债务结构来估算,偿债高峰期将在明后两年出现。业内人士估算,到 2018 年,房地产行业将迎来一个还债高峰,额度达到 3300 亿元;2019 年额度则达到 4700 亿元。

在销售方面,业界的判断也较为一致。中原地产指出,2017 年中国房地产市场销售面积与销售额均将超过 2016 年,再次刷新历史纪录。

今年前 8 月,全国房地产销售面积同比增速为 12.7%,销售额增速为 17.2%。而在年初,这两个指标分别为 25.1% 和 26.0%。分析人士指出,若按照现有的下滑速度,到年底该指标仍能保持正增长,并创下历史新高。

唯一的变数在于,9 月以来的新一

轮调控加码,是否会影响到市场销售。

东北证券指出,根据近期的调研,因为预售证审批等政策的影响,大型房企仍在控制推盘的节奏,部分中小房企因为自身现金流的问题,逐渐加快推盘节奏以回笼资金。该机构认为,出于冲刺年度销售额目标的任务、回笼现金的需求以及对政策放松预期的破灭,房企会在四季度加快推盘节奏,四季度的房地产销售不必悲观。

严跃进也认为,销售规模预计会在 2% 左右的正增长态势上演,一定程度上是因为大城市虽然交易不多,但跌无可跌。而三四线城市去库存效果异常好,对于全国销售市场有较好的托底效应。

(刘欣)

住房租赁市场规模有望超 4 万亿元

一二线城市成“主战场”

本报讯 据《证券日报》报道,近期,各地住房租赁政策密集出台。东方证券一份报告预测,至 2030 年我国租赁人口将达 2.7 亿人,整体市场规模将达 4.2 万亿元。

东方证券一位分析师 10 月 17 日表示,租赁市场是房地产长效机制中不可或缺的重要一环,有助于稳定房地产市场,促使房地产回归居住属性。中国一线城市租赁人口及市场规模远小于纽约、洛杉矶、东京等城市,其主要原因在于其租金水平较低和租赁人口比例较低。未来我国一线城市将持续占据市场最大份额,市场规模有望翻番。

东方证券研究报告指出,目前我国租赁人口预计为 1.9 亿人,租赁市场规模已超万亿元。经测算,全国租赁人口 1.9 亿人中,主要由流动人口及高校毕业生构成。未来中国租赁市场的“主战场”就在一二线城市,因此选取了 4 个一线城市及 23 个二线城市进行详细的拆分计算,测得目前的租赁市场规模已达 1.3 万亿元,其中一二线城市的份额占比分别为 31%、20%。但与发达国家的成熟市场相比,无论租赁人口还是整体租赁市场规模,都还有较大的发展空间。

此外,该报告预测,至 2030 年我国租赁人口将达 2.7 亿人,整体市场规模将达 4.2 万亿元。租赁人口的增长来源于持续增长的流动人口规模,城市化进程进入第二阶段,将有更多人口从小城市向大中

城市聚集,给一二线城市提供增量租赁人口。同时,租金水平也将随可支配收入及 CPI 的增长而上升。

东方证券该分析师表示,一线城市纷纷在未来土地供应计划中增加了租赁用地的供给,并已开始逐步落实,上海已出让 6 块纯租赁用地,另有 10 块土地将规划用途更改为租赁用地。未来二线城市的份额占比将从 20% 提升至 27%,将是最大的增量市场。品牌公寓公司也已意识到这点,开始积极抢占布局这类城市。

上海易居研究院智库中心研究总监严跃进 10 月 17 日在接受《证券日报》记者采访时表示,当前租赁市场正经历从“旧租赁”向“新租赁”转化的阶段,比如过去的租赁更多的是强调租客和房东之间的权利义务关系,但实际上,当前类似的租赁还具备了一些新元素,包括长租公寓的创新等,都是新一轮租赁市场发展的新特点。而各地的租赁用地的增加等,也符合此类租赁市场发展的新导向。

“未来租赁市场的发展规模预计会有继续增大的可能。一方面人口规模持续增长,相应的租赁需求会上升;另一方面租赁市场的需求还会有进一步释放的可能,包括租赁房源的面积增大等,这都会带来很多新的市场机遇。而从发展方向看,根据上海当前的试点,预计后续大城市的市中心会形成各类租赁房源,以更贴近租房者的需求。”严跃进表示。(展维)



(本版所用均为资料图片)