

房企中报保卫战

冲不动的“630”

“630”结束后,2022年上半年就正式结束了。通过大蒜、小麦、西瓜换房的花式促销方式,就知道房企年中冲刺的“热烈”程度。就连央企保利,也祭出买房送猪的营销手段,海报上写得明明白白,买房就送200斤土猪,还备注“包杀”。有人说,2022年注定是花式救楼市的一年,这里的魔幻操作也许还只是个开始。

房企为什么急迫?当前楼市萎靡的重要原因就是信心消退,悲观情绪又跟楼市数据“下降23.6%及31.5%”不无关联。

国家统计局数据显示,今年前5月,全国商品房销售面积50738万平方米,同比下降23.6%;其中,住宅销售面积下降28.1%。商品房销售额48337亿元,下降31.5%;其中,住宅销售额下降34.5%。截至2022年5月末,全国商品房待售面积55433万平方米,同比增长8.6%。其中,住宅待售面积增长15%。

“现在不但房企内卷严重,购房需求也不容乐观。”某规模房企人士无奈表示,每年的年中业绩抢收,都是怀着焦灼心情走过的,没想到今年更甚。

带看的低迷,是需求不旺盛的表现。“我们大区二季度的总体带看量是去年同期的1/20,是一季度的30%左右,疫情固然有影响,但更大的影响是需求的戛然而止。”北京某头部经纪机构德胜片区负责人直言。

如果对前几年房企中期业绩有留意,各大房企会用“提前撞线”来展示自己的实力。2022年的任务,似乎比2021年还要艰难。

据克而瑞地产研究数据显示,在公开

对于房企来说,一年中有两个节点最为重要,一个是年中,另一个是年终。进入6月份,各大房企开始为年中成绩单做最后冲刺,魔幻的卖房方式也让吃瓜群众直呼“没见过”。大蒜、小麦换房的热议还未停止,西瓜换房又再次刷屏,“博眼球”的促销方式,无不暴露出各房企卖房的紧迫性。

据克而瑞地产研究数据显示,在公开披露年度目标的规模上市房企中,多数企业截至5月末的目标完成率不足30%,有近半数企业甚至不足25%。而另一方面,随着买房意愿的降低,个人按揭贷款增速已连续6个月收窄。对各大房企来说,冲刺半年业绩最大的问题不是项目产品的“流量”如何,而是购房者的“躺平”意愿,行业的复苏,需要购买力的支撑。



披露业绩目标的规模上市房企中,多数企业截至5月末的目标完成率不足30%,有近半数企业甚至不足25%。几乎所有的企业1-5月的目标完成度均大幅低于去年同期,部分企业目标完成度较去年同期的降幅大于15个百分点。

值得一提的是,2022年包括碧桂园、万科在内的多家房企已不再对外披露销售目标,部分房企也主动调降了销售目标。但即便如此,多数房企的业绩完成情况仍不及预期,面临销售去化压力。

地产分析师严跃进表示,对各大房企来说,冲刺半年业绩最大的问题不是项目产品的“流量”如何,而是购房者的“躺平”意愿,行业的复苏,需要购买力的支撑。可以看到的是,目前房企不单是为年中业绩努力冲刺,也是为了减轻下半年

的业绩压力。有销售窗口期,就要努力“推销”自己。

守住现金流的“底”

当房企们不再谈销售,而是谈销售回款,也就知道它们的“关注点”转变了。随着房地产企业融资环境不断收紧,近年来房企越发注重现金流管控,越来越多的房企将“现金为王”奉为企业稳健及安全经营的“护城河”。

房子卖不动了,那就少拿地建房。据机构统计,今年前5个月,百强房企拿地总额4681亿元,同比下降64.7%,降幅比前一个月扩大8.8个百分点。在1-5月拿地金额TOP100中,百强房企拿地数量仅占到34%,超过六成房企一块地未拿。

房企2022年前5月销售情况(单位:亿元)

企业	1-5月销售额	业绩同比
碧桂园	1505.8(权益)	-39.71%
万科	1681.1	-41.38%
融创中国	987.8	-59.16%
保利发展	1592.18	-32.22%
招商蛇口	775.52	-41.53%
绿城中国	788	-39.06%
旭辉控股	496.4	-54.9%
新城控股	511.69	-45.93%
世茂集团	342.6	-71.87%
中国金茂	508.96	-53.79%
华润置地	813.5	-35.5%
金地集团	722	-43.94%

“我们跟集团保证3个月开盘,6个月清盘,即便这样,集团都不允许我们拿地。”某头部房企土拓部负责人直言,在上半年的土拍中,民企谨慎的原因就是控制流出。

受房地产行业和市场影响,近期国际评级机构接连挥动“大刀”,多家房企均遭遇评级下调。评级机构的接连打击,也是对房企钱袋子的又一次考验。

在销售不及预期的情况下,房企中报保卫战,更多的是保“生存”。可以预见的是,在今年房企中报季,现金流安全依然着墨颇多。

触底反弹还需时日

作为行业的风向标,万科保持着对市场变化的敏锐度,其对于行业趋势的判断,

也一直受到业内的广泛关注。就在6月28日,万科召开的2021年股东大会上,万科董事会主席郁亮再谈地产行业形势:短期市场已触底!

但也正如郁亮所说,6月份房地产销售环比数据上升较快,最大的原因也是5月份的基数环比来看比较低。即便触底,市场恢复仍是个缓慢的过程。

广东省规划住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,触底已经是结论,但反弹尚早,磨底将是未来一段时间楼市的主旋律,一方面是由于预期和信心还比较低;另一方面房企风险还在释放过程中,对交付难的担心仍旧存在。居民对未来房价持续反弹的预期比较弱,加上经济稳定的压力比较大,市场对未来收入和工作的预期还不乐观。”

同策研究院研究总监宋红卫则表示,目前来看,房地产市场还未见底,市场情况出现的边际改善仅限于降幅的收窄,预计三季度还会呈现负增长的态势。从楼市本身来看,只有少数几个城市市场数据出现反弹,比如上海的快速反弹是因为疫情防控期间挤压需求的释放,另外更重要的是城市基本面比较健康,大部分二三四线城市整体仍然较为低迷。

宋红卫称,从下半年的预测来讲,最希望的是房地产投资,预计四季度会从负转正,实现全年累计同比正增长,预计全年增幅在0.5%-1%;销售指标预计整个下半年都会处于负增长的下行趋势,房企拿地的积极性也不高,土地购置也会呈现15%以上的降幅。“在一定程度上讲,如果民企融资的环境不改变,下半年还有民企出现资金链断裂的风险,开发商的信心、购房者的信心都不会恢复。”

北京商报记者 王寅浩

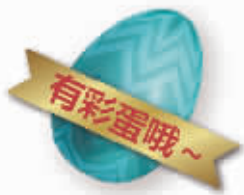
广告

四九城里的



吃穿玩

您找我



带你避开
旅游中的

“坑”

好玩的
好吃的
有趣的

100%
原创视频



扫码关注
玩溜北京城

