

一季度地产经理人信心回升，涨价意愿增强

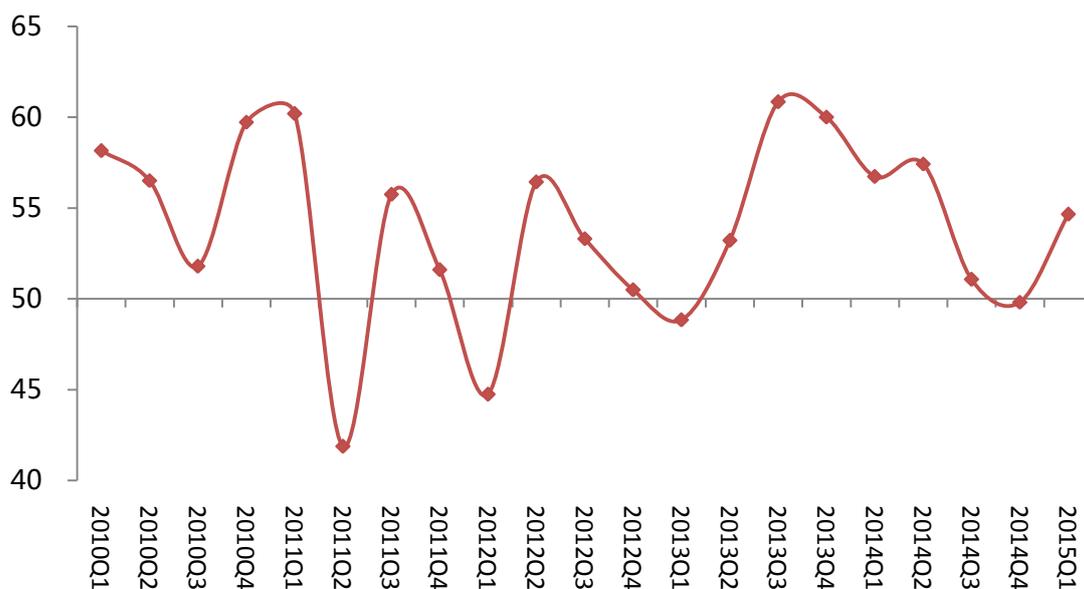
文/CRIC 研究中心 杨科伟、余仁花、江怡珊、王青青、谢杨春、余路晴

小 Q 导读：克而瑞每季度定期发布地产经理人信心指数，通过对全国六大区域四百余家房企一线操盘高层的调研，及时反馈企业决策者们对近期热点、政策执行、整体市场、土地交易等在内的预测判断。

2015 年第 1 季度 RMI 指数 (Real Estate Managers Index 房地产经理人信心指数，下文简称 RMI 指数)如期发布。调研结果显示，2015 年 1 季度 RMI 指数为 54.66，环比上涨 4.84 点。指数止跌上涨，再次回到 50 的分水岭以上，表明经理人对 2015 年一季度预期乐观。

分区域来看，本季度六大区域地产经理人指数全线上涨。其中涨幅最大的 2 个区域分别是中南和东北，涨幅均超过 5 个点。中南区域本期信心指数为 58.15，环比上季度 52.38 的水平上涨 5.77 个点，深圳成为其中首当其冲上涨最多的城市。代表东北区域的长春、沈阳两城市上涨幅度同样较大，分别从上季度 33.00 和 44.30 回升至本期的 53.27 和 46.25。

图 1：2010 年至今 RMI 指数 (地产经理人指数) 走势

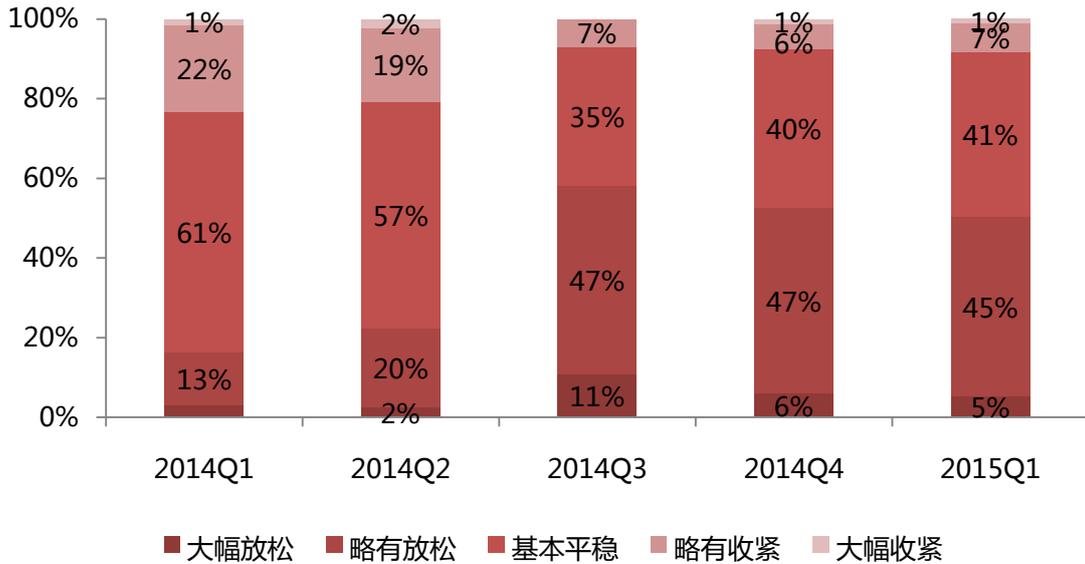


数据来源：CRIC

一、政策环境预期整体稳中有松，对宽松信贷环境预期乐观

从受访数据看，相较 2014 年 4 季度，预期政策环境将有所放松的经理人比例达 5 成，而认为与 2014 年 4 季度相比基本平稳的经理人比例略涨 1%，达 41%之多，仅有 8%的人认为将有所收紧，多数受访经理人认为一季度房地产政策面可能会比较平稳。

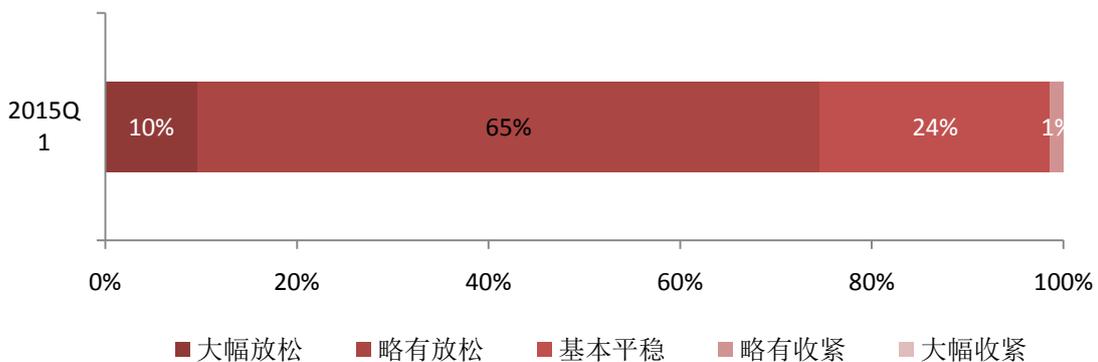
图 2：全国房企经理人对 2015 年 1 季度政策环境判断调查



数据来源：CRIC

75%的经理人认为 2015 年 1 季度信贷环境将会有所放松，其中 65%的人认为是略有放松，而另外 10%的人则认为下一季度信贷环境将大幅放松；整体来看，地产经理人对于 2015 年 1 季度房地产信贷环境的预期表现为较为乐观。

图 3：全国房企经理人对 2015 年 1 季度信贷环境判断调查

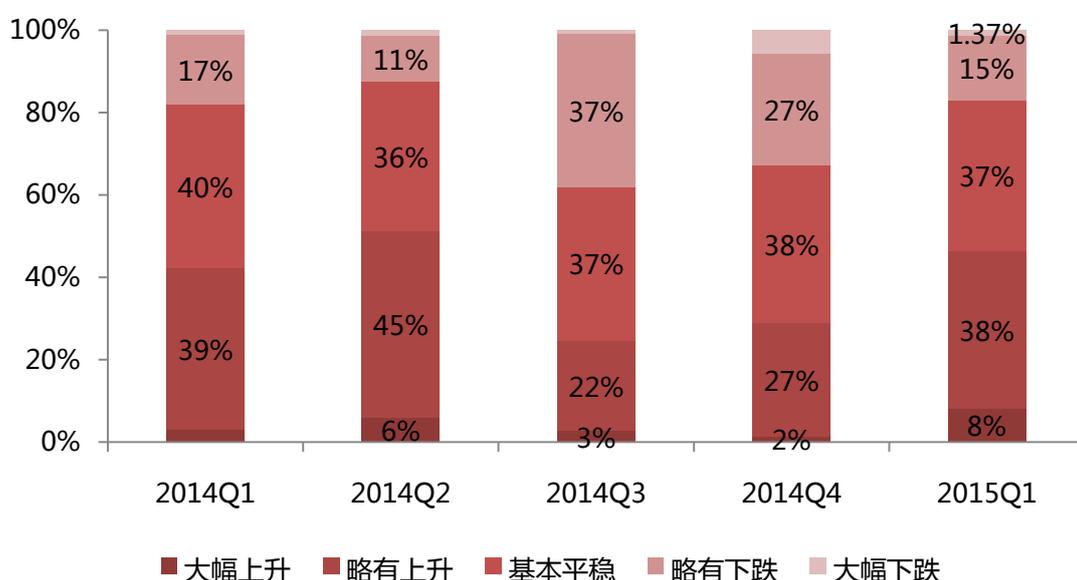


数据来源：CRIC

二、预计市场上升的经理人比例大幅上升，占受访人数的近 5 成

根据调研结果显示，地产经理人对 2015 年 1 季度市场大势判断相对乐观，超过 8 成经理人预期 1 季度市场将保持平稳，或有所上升，其中，认为市场将上升的经理人比例从 28.95% 大幅上涨 17.44 个百分点，至 46.39%，坚信市场继续平稳的比例小幅下降 1 个百分点。而看衰市场大势的比例则大幅下降近 16 个百分点，至 16.84%。这表明，在市场持续转暖，政策环境日趋宽松的情况下，房企经理人对市场大势信心进一步提升，对 2015 年 1 季度市场信心较足。

图 4：全国房企经理人对 2015 年 1 季度市场大势判断调查

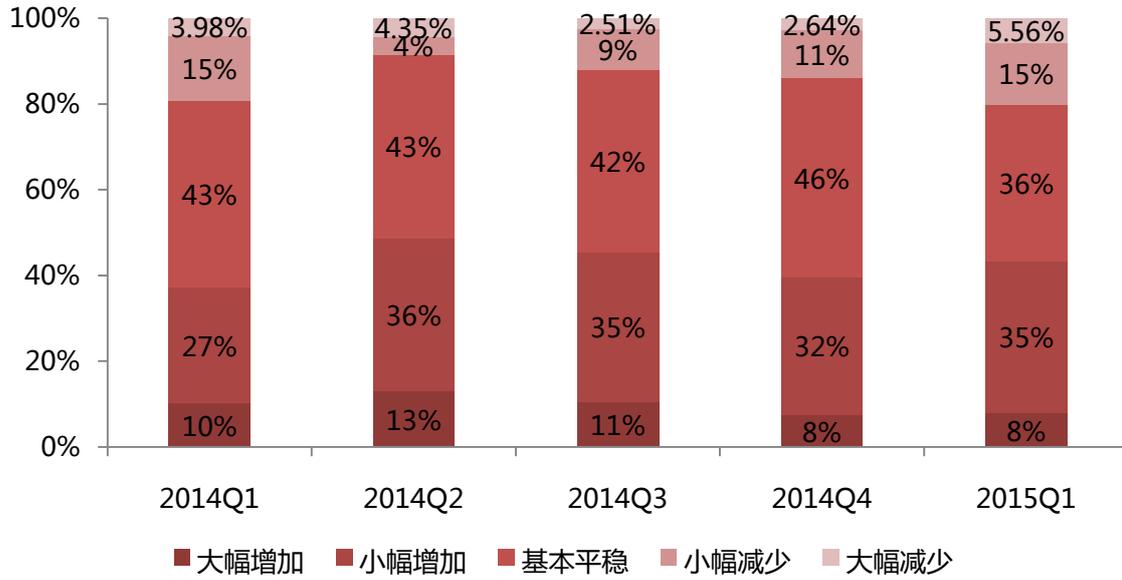


数据来源：CRIC

三、供应意愿：供应意愿进一步分化，多数经理人预期供应增加。

调研结果显示，地产经理人对 2015 年 1 季度供应的预判总体上还是以有所增加为主，预期 1 季度供应有所增加的经理人比例环比小幅上涨 3 个百分点，达到 43%，其中表示将大幅增加的经理人比例与 2014 年 4 季度持平，仍未 8%，表示将小幅增加的比例上升至 35%，表示会减少供应的经理人比例达到近 5 个季度来最高点，环比上升 6.18 个百分点，达到 21%，而表示供应将保持基本平稳的比例大幅下降 10 个百分点，至 36%。这也说明，在一系列政策推动市场回暖下，各企业的推盘意愿也进一步分化，加紧跑量和收缩供应的企业占比都不同程度上增加。

图 5：全国房企经理人对 2015 年 1 季度企业供应判断调查

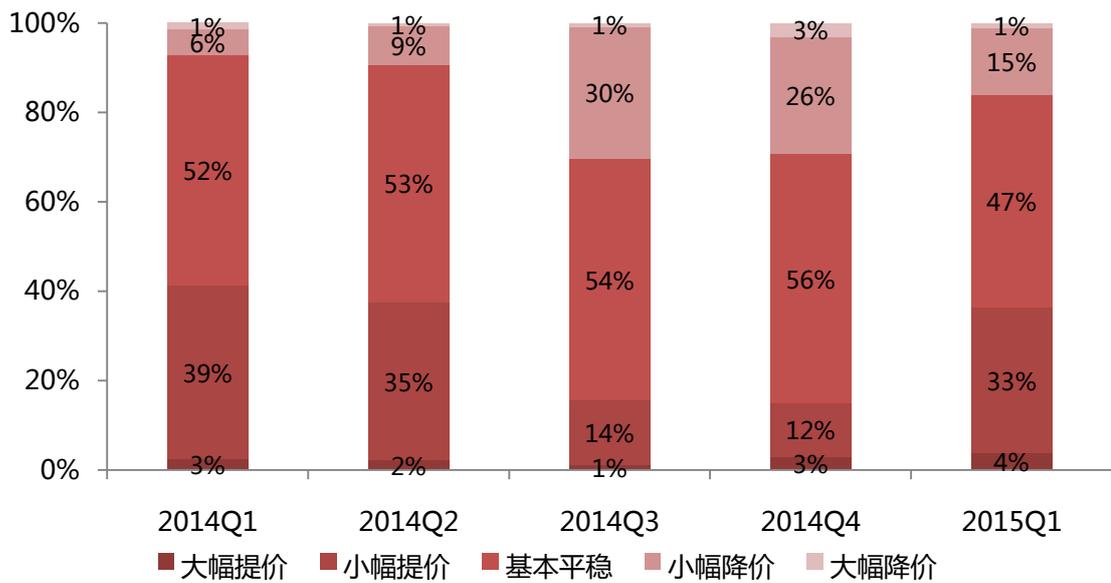


数据来源：CRIC

四、价格策略：仍以平稳为主，预计提价比例大幅度反弹

最新调查显示，企业对于价格策略也在不断调整中，预期 2015 年 1 季度将提价的经理人比例大幅度上涨 22 个百分点，再次达到 37%。而预期价格保持基本平稳的经理人比例环比大幅下滑 8 个百分点，但其占比依然为最高，达 47%；而预期提将降价的经理人比例则环比大幅下滑 13 个百分点，为 16%。2014 年下半年随着市场转暖，预期降价的经理人的比例呈现不断收窄的趋势，首年末市场明显翘尾影响，预期 2015 年 1 季度降价的经理人比例降幅更甚。

图 6：全国房企经理人对 2015 年 1 季度价格策略选择调查



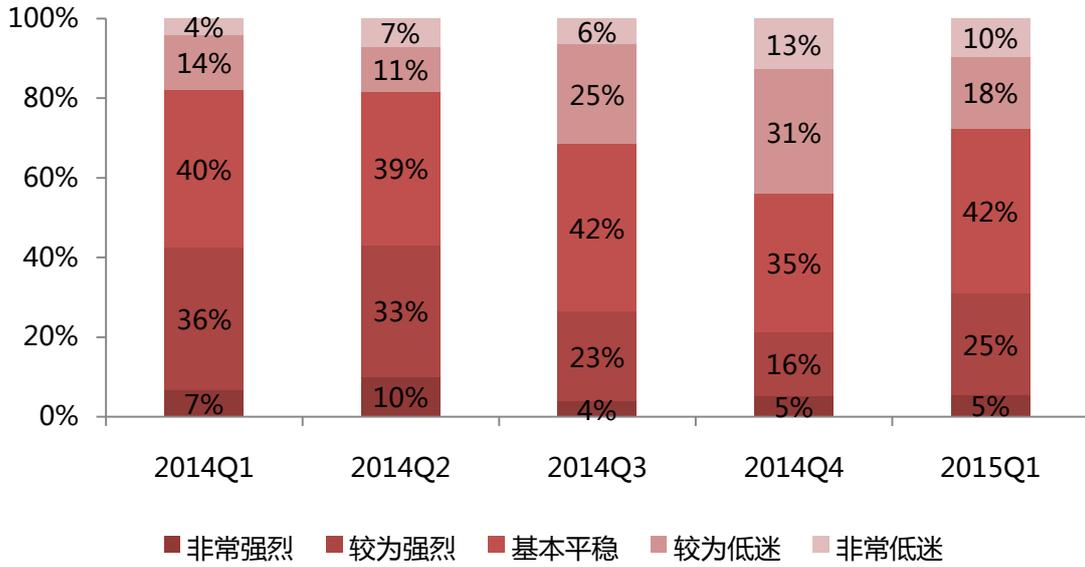
数据来源：CRIC

五、投资倾向：土地市场热度稍有回升，住宅类项目占比持续下滑

2014 年伊始，房地产市场整体走弱，土地市场热度也不免有所消退，所以 2014 年以来企业拿地意愿不断减弱，但在四季度市场逐渐筑底回暖后，土地市场又开始缓慢升温。同时企业多数对 2015 年市场看好，对土地投资又重拾信心，拿地意愿稳步上升。

从最新的调研结果来看，表示 2015 年 1 季度投资意愿增强的经理人比例出现大幅上升，环比涨幅达 9 个百分点，达到 30%；表示投资意愿将保持基本平稳的经理人比例也大幅上涨 7 个百分点，至 42%；而选择低迷的比例则回落至 28%，较上季度大幅下降 16%，变化幅度最大。虽然一季度投资意愿格局相比上季度有所回升，但是，每年的一季度一般是企业拿地高峰，与去年同期相比仍然差距较大，尤其是拿地意愿较为强烈这一项，占比相差 11 个百分点，表明企业依旧是保持着谨慎乐观的态度的。

图 7：全国房企经理人对 2015 年 1 季度**投资意愿**选择调查



数据来源：CRIC

附：《2015 年第一季度地产经理人信心指数》完整版目录

前言

关注焦点：地产经理人对 1 季度信贷环境预期乐观，西北区尤甚

一、总体信心：信心止跌回升，预期指数重回分界之上

二、分项指标分析：行业信心大为提升，提价意愿增强

- (一) 政策环境：预期整体乐观，华东、华北和东北小部分预期政策收紧
- (二) 大势预判：行业信心大幅提升，但半数区域仍以看平为主导
- (三) 供应意愿：供应意愿进一步分化，多数经理人预期供应增加
- (四) 价格策略：仍以平稳为主，预计提价比例大幅度反弹
- (五) 投资倾向：土地市场热度稍有回升，住宅类项目占比持续下滑

三、住宅细分市场分析：远郊关注度趋升，中档首改产品开始受宠

- (一) 区域细分市场：远郊关注度逐步提升，近郊占比跌破 6 成
- (二) 产品档次细分市场：低档和中档房仍占据主流，高档房不被看好
- (三) 户型细分市场：刚需产品维稳趋低，仅华东地区对别墅产品有所青睐

四、总结：经理人信心明显提升，提价意愿表现最为明显

往期重点专题回顾：

回复“20150110”，查看《整合十年，中粮得到了什么》；

回复“20150103”，查看《从招股书变化看万达转型前景》《那些楼市库存风险聚集的城市》
《资本市场为何看好招商地产？》《市场跌宕中的房企拿地攻略》；

回复“20141122”，查看《2014年房企资金链大考》《四大视角看市场户型需求转型》《房地
地产众筹的发展瓶颈和未来趋势》《边缘化的福州市场——福州调研报告》；

回复“20141115”，查看《第三方金融平台，谋利？营销！》《来自福建的开拓者——闽系
企业研究》《MBS在国内地产的运用前景》。

**本文为 CRIC 研究中心专题删节版，如需获取更多专题完整版，请直接回复#专题#+专题名
称+职务+姓名+公司+邮箱+电话#至我们的微信公众平台，我们将尽快与您联系。**