

资本熊市时代,楼市投资如何慧眼识珠?



对于目前的宏观经济形势,有关专家称,中国的资本市场正处于熊市的下半场。在楼市博弈时段,股市与楼市,住宅与写字楼,哪个更具投资价值?在郑州,哪里有高性价比的写字楼可供投资?位于紫荆山路与商城路交会处的裕鸿国际,以超低价格、超高性价比成为投资新宠。

楼市现状

写字楼价值被严重低估

市区写字楼的售价不及周边住宅项目,这种“倒挂”现象,使得郑州的写字楼市场蕴含了更大的投资价值。对投资者来说,郑州写字楼真正的价值还没有被挖掘出来,投资者有更大的利润空间。

写字楼的价格与住宅的价格相差不大,甚至有时候还低于住宅价格,这是目前郑州写字楼市场客观存在的事实。不少业内人士表示,与其他较为发达的城市相比,郑州的写字楼发展空间很大。

实际情况也是如此,笔者前日在紫荆山路沿线踩盘时发现,位于该路上的某高级写字楼,入市的价格仅为4880元/平方米,而与其处于同一地段的住宅则售价在5000元/平方米以上,并且这里日渐浓厚的商业气氛正为写字楼项目的发展提供潜力。

市区写字楼的售价竟不及周边住宅项目。对这种奇怪的“倒挂”现象,河南社科院一名专家认为,在一定的程度上,郑州写字楼的市场价值确实被低估,但从经济发展角度来看,这种现象是必然的,也是合理的。就区域而言,由于郑州的第三产业正处在一个发展阶段,商务、娱乐设施欠缺,在市区以内,各种生活配套较为完备,高端商务配套资源较为稀缺,所以市区内即使写字楼项目出现,由于该项目自身或周边的专业配套并不完备,也会导致写字楼项目市场价值缩水。

该人士表示,北京、上海、深圳这些发达城市的写字楼已经处于一个成熟的阶段,这些城市的第三产业发达,新兴产业发展迅速,外资企业数量大,对高档写字楼的需求旺盛。与此相比,郑州的写字楼市场目前中低档产品占市场主体,高档写字楼发展迅速,中小企业是消费主体,客户群体以省内企业为主。

但也正是这种“倒挂”现象,使得郑州的写字楼市场蕴含了更大的投资价值,投资客刘先生表示,“倒挂”现象表明,郑州写字楼真正的价值没有被挖掘出来,投

资者有更大的利润空间。

相关人士预测,今后两三年内,郑州的写字楼市场供应量与需求量都会增加,需求增长会更加明显,从2006年、2007年开始,郑州优质写字楼的销售价格一直是上涨的,最近一年多的增长幅度,有的超过了30%,租金水平也在稳步提升。“纯粹的高端写字楼会更受欢迎,租金水平也会达到很高的价位,如裕鸿国际等。”

资本熊市

楼市投资如何慧眼识珠

对于写字楼的投资而言,性价比仍旧是选择物业的重要因素,不过地段同样重要,核心地段的写字楼产品具备较大的投资价值,就郑州来说,紫荆山路、经三路、金水路等繁华地段的写字楼产品值得关注。

对于中国目前的宏观经济形势,不久前,做客郑州的著名经济学家巴曙松表示,目前中国经济属于资本市场的熊市下半场,“消费者在投资理财的时候,更应该谨慎,选择合适的投资产品。”

对于当前的股市投资,巴曙松认为,如果投资者愿意承认周期回落的趋势,就会选择在5000点出手。那么,到了现在就相当于“中了大奖”。他认为,沪市指数的下降,应该说风险已经得到比较大的释放。但是,短期内还很难找到迅速上涨的理由。因此,接下来对大家的考验就是时间上的等待,此外,还有个人对市场的判断和把握能力。经历了过去十年一遇的大牛市,现在又面临全世界少见的大调整,巴曙松表示,这个时候,我们要在即将到来的新的市场波动里面汲取智慧、经验,来提高我们的理财品质。

“过去两年的牛市里赚的钱,基本上在眼下这一轮调整里面还给市场了”,基于目前的股市现状,在回答一名消费者的提问中,巴曙松建议,有实力的投资者可以考虑进行写字楼的投资,“写字楼的价值前景应该还是比较大的,这也是对投资者的考验,看谁能慧眼识珠,发现性价比高的写字楼产品。”

据媒体报道,随着房产市场的转冷,

不少一线城市的住宅项目受到投资者冷遇,境外投资机构对中国住宅市场的投资激情也有所降低,开发商纷纷以明折暗降的方式吸引购房者关注时。然而另一方面,商业地产则受到很大关注,相关消息显示,前8个月,上海整栋商用物业的收购已经超过143亿元。

在现实投资过程当中,投资人往往容易忽略土地价值、建筑成本、位置以及配套等因素,而只是看到住宅在二手市场上比较容易成交等。但是住宅价值已经被很多小业主、小投资客炒得比较多了。“所以,在市场上可以看到某些地区,写字楼价格比住宅价格有很大程度的折扣。但是实际上市场还是要回归不同物业的价值,这也意味着写字楼确实是一个长期的投资产品。”

对于写字楼的投资而言,性价比仍旧是选择物业的重要因素,不过地段同样重要,核心地段的写字楼产品具备较大投资价值,因为这些核心地段,具有不可复制性、唯一性。业内人士认为,就郑州来说,紫荆山路、经三路、金水路等繁华地段的写字楼产品值得关注。

高性价比

裕鸿国际逆市热销的背后

入市价格仅为4880元/平方米,与其相邻的写字楼项目售价则高达近万元,裕鸿国际留给业主巨大的利润空间。如果目前投资裕鸿国际,再把写字楼出租出去,比住宅每平方米收益要高40%以上。

对于写字楼投资而言,大型投资公司普遍关注交通位置非常好的优质写字楼,对于资金实力不是很雄厚的小投资客来说,产品品质、好的地段依然是重要考虑因素。

不少人士预测,对于郑州这样一个发展中的内陆城市而言,未来的写字楼市场将出现两极分化趋势:随着世界五百强等跨国公司和全国性大型企业进驻郑州,高水准写字楼需求将大幅提升;而郑州本地的庞大的创业型企业则会交通便利、有浓郁商业氛围的商圈附近的写字楼需求激

增。

不久前亮相的裕鸿国际项目,正是在这样一种大背景下,吸引了郑州众多企业业主和投资者的关注。该项目位于紫荆山路与商城路交会处,入市价格仅为4880元/平方米,与其相邻的写字楼项目售价则高达近万元。高性价比,成为了该项目吸引业主的重要因素,目前,尚未开盘的裕鸿国际,就已经取得了20%的销售业绩,在郑州楼市创造了一个不小的奇迹。

据悉,裕鸿国际项目总投资约10亿元人民币,4栋26层近百米的写字楼,还有一个4层的独立商场。地下停车场2层约4万平方米,可停车约800辆,地面停车约150辆。套型建筑面积90平方米以下住房面积所占开发建设总面积的比重为83%。其中,独立商场4.3万平方米以3.07亿元的价钱,卖给了香港新世界百货。为满足现代化商业高效率的需求,项目设有24部高速电梯。

在裕鸿国际购买了两套写字楼的业主陈贤给笔者算了一笔账,目前裕鸿国际的入市价格为4880元/平方米,就算以5000元/平方米为售价,购买一套60平方米的写字楼为例,总价为30多万。在郑州市场,目前住宅的租金是每平方米0.4元到0.8元,而写字楼平均租金是1.2元,照此计算,该套写字楼的月租金约在2100元左右。“如果是一套60平方米的小户型,月租金也就是在1000-1500元之间,并且还不能保证天天有租房客,远没有投资写字楼收益稳定。”

陈贤的观点也得到了事实的佐证。目前,位于紫荆山路与商城路交叉口附近的另一写字楼项目,目前售价已从当初的每平方米8500元上涨到了每平方米1万元左右,其中,投资客占了很大部分,其收益率在12%以上。

在住宅市场的价格和利润呈下降趋势下,写字楼却在逆势飘红。业内人士表示,如果目前投资裕鸿国际,再把写字楼出租出去,比住宅每平方米收益要高40%以上,回报率远远高于住宅项目。袁瑞清