住宅市场风云诡谲,从限购套数到利率首付提高,全方位的调控政策剑指住宅市场,纯投资的商业地产却并未涉及。由此,横空出世的商业地产成了资本逐利的"高地":资本大佬竞相出招,诸多百姓投资者也在苦苦寻觅商机。不少人甚至预言,2010年将成为济南的"商业地产元年"。

统计数据也迎合了这一预言,无论是北京、上海、杭州等一线城市,还是济南等二线城市,6月份以后,包括写字楼、商铺等在内的商业地产,成交量和成交价格都出现一个较为明显的增幅。

住宅调控之下,写字楼、商铺成逐利热点

"商业地产元年"启动?

本报记者 张璐

位于济南泉城路的"恒隆广场",可谓寸土寸金。 本报记者 周青先 摄

买商铺还是买房子

一个投资人的纠结

从6月份到现在,林伟(化名)一直纠结着,买间商铺还是再买套房子成了他的两难选择。

11月中旬的一天,林伟再次来到济南东部一处刚动工的建筑工地。按照事先了解,一两年后这里将矗立起几栋小高层住宅楼,而面向马路的一边,则有可能被设计成商铺。想方设法买间商铺是林伟投资计划的一个方向,而另一个方案则是再买套房子。

"坦白说现在的房子够住了。"林伟说,"一家三口,130多个平方米的三室,书房加了张床,留给老人住"。按照林伟的介绍,他和妻子两人工作稳定,收入在济南算中等,在双方父母资助下贷款已还完,这几年手里攒了一笔存款,"不多,也就十几万"。

再买套房子不是改善居住条件,林伟说,有很大的投资成分,"虽说国家这几年一直在调控房价,但(济南)房价却从来没有跌下来过",林伟称,"买房还是不错的资产保值增值方式"。

然而今年4月份之后,国家政策一路收紧,无论是政策覆盖范围还是政策严厉程度都"史无前例",在此之下,包括济南在内的全国住宅市场都出现了很大不确定性:"再买就是二套房了","存款交首付都不够","即便凑够了首付要多付很多利息","万一房价跌了呢"。

买商铺压力同样不小,两到三万元每平方米的价格,50平方米的商铺总价就要150万元,这对林伟来说更是个难题。"没有更好的投资渠道,物价一直在涨,存款是负利率,放任自己的钱存在银行里贬值心有不甘。"林伟分析着自己的纠结。

需求开始释放

商业地产元年启动

调查人员称,自2009年1月到2010年10月,济南在售的底商均价平稳上涨,说明商业物产的投资价值在持续增长。

几乎与政策收紧过程同步,4月份以后,对商业地产的热炒声就在济南地产业内此起彼伏,轮番登场的论坛中,业内人士对商业地产普遍持乐观判断,甚至将2010年冠以"商业地产元年"的称号。理由?他们认为,从政策层面,严厉的调控并未限制商业地产领域;而目前济南商业地产人均占有率在全国较低;商业地产的市场供给远未充足;现有的成熟商圈中,包括临街商铺在内的各类商业地产,其投资回报率较高。这些因素在调控政策收紧过程中将被逐渐放大。

以写字楼为主要业态的开发商中润投资相关负责人曾称,相当长一段时间内,济南商业地产与住宅市场呈现一种不平衡的价格倒挂,"包括写字楼在内的商业地产项目,每平米价格在1万元左右,而一些高端住宅项目,每平米已经超过1.5万元,一些豪宅项目价格更是突破2万元"。这位负责人认为,这种价格倒挂,是商业地产未发育成熟的典型表现,在住宅市场遭遇政策打压、前途未卜的情况下,商业地产客观上将获得一个成长、成熟的机会。

济南规模较大的地产调查公司——世联怡高10月份的楼市统计数据显示,济南写字楼市场整体均价为12098元/平米,同比去年上涨21.66%,底商均价20523元/平米,同比去年上涨21.74%。

高回报、无政策风险

投资人动心的理由

投资回报相对较高,政策没有起伏,这是林伟等有投资倾向的购房人动心商业地产的一个主要原因。

"商业地产的投资比住宅投资回报率高。"唐涛是济南一家二手房中介负责人,根据其多年的地产投资经验,唐涛测算说,目前包括底商、店中店在内的各类商业地产,年投资回报率在8%—12%之间,以100万元的商业地产投资为例,地段好的商业地产项目8年即可收回投资,而地段稍差一点,可能需要12年左右。

济南一家股份制银行的个人信贷部负责人称,个人贷款发放的数据显示,自年初到10月底,他们银行对普通购房者发放的贷款中,商铺购房者比例逐渐增高,10月份比年初的时候大约增加了10个百分点。这位负责人称,按照央行和银监会等监管机构下发的政策,个人购买商业地产,首付比例在50%,贷款利率为基准利率的1.1倍,"政策从2008年到现在未发生改变",这也就是业内人士所说的,调控政策并未涉及商业地产。

真是旺铺就没人转了

风险和门槛同在

就商业地产的投资而言,养铺时间长短决定了投资回报率的高低,甚至决定投资是亏还是赚,"能不能养好商铺有很大未知数。"

但商业地产投资风险和门槛要远比普通住宅高。就风险而言,二手房店东唐涛认为,商铺、底商能否收回投资,要看地段和周围商业的成熟程度。"由于很多小区建成后一段时间内入住率不高,对周边的商业支持度不够。"面向小区的商业项目在很长一段时间内不仅不能盈利,反而会出现亏本,这一段时期被业内俗称"养铺"。据唐涛说,他的朋友中,投资商铺失败,被迫转让的不乏其人,"路边一些商铺贴出的'旺铺转让'广告就是佐证,真是旺铺就没人转了。"唐涛调侃。

同时,唐涛称,目前济南在售项目的底商平均价格在2.5万元/平方米—3.5万元/平方米之间,而且50平方米以下的小面积商铺几乎没有,"很多临街项目少则上百平方米,多则几百平方米","上百万元甚至几百万元是一套商铺的基本价格",而这样一笔数目巨大的资金,对任何一个普通购房者而言都是一道难以逾越的门槛。此外,唐涛还发现,许多地段好的临街商铺、住宅底商,"开发企业自持,只租不卖。"

投资商铺的风险和门槛林伟同样清楚,而这也是他迟迟没有下定决心买商铺的重要原因,"没有合适的,"采访中林伟一再强调这个理由,可自己也觉得有些勉强,"说到底,就是钱不够,想赚钱又怕赔。"在复杂心理因素左右下,短时间内,林伟的投资决心可能不会下定,而这期间他纠结或许将一直持续。

相关链接

商业地产投资法则

1.年租金回报率

即每年的租金与购置总价的比值。以目前行情,一般年租金投资回报在6%—8%之间。

2.周边同类商业出租率

如周边商业出租情况良好,则说明投资比较有保障。

3.周边商业经营指数

如周边商业经营情况良好,经营额稳步上升,则说明区域商业发展有潜力。

4.门前客流量及潜在规模

商铺门前的客流量及潜在消费人群规模决定了以后商业经营的机会大小。

5."可视性"指数

位于人流入口处的商铺"可视性"好,租金高价值也高。

6.交通易达性指数

方便客户到达的商铺面临的商业机会就较多,如公交车站旁、路口的商铺投资价值较高。

7.停车指数

随着有车人士越来越多,是否便于停车就成为有车人士选择商业消费的重要影响因素。

8.商铺成长性指数

商铺周边是否有大的市政规划、道路改造,周边各类房地产的发展趋势。

齐鲁分类招聘
全省17地市 同步发布 10元/字
广告发布热线:0531-67886618/28/38
医院招聘
综合招聘
技工招聘
汇聚资金海洋 架起银企桥梁
招生培训
济南熟食名店卤鸭鱼肉
山东省中医针推整骨学校
综合转让
转让大型矿泉水公司
15106605682
机械设备
牌具娱乐
牌九扑克
投拖拉机必胜绝技
寻人
房屋商铺
天津柳馨园
即买即办房产证
为了孩子的未来
天津蓝印户口
静海首选楼盘
买现房 即可办理
东方仕嘉
产权证 蓝印户口
二期已开盘
网址:www.tjdfsj.com
022-68922555/3777 13820415727