



枣庄
楼市

2014楼市,是涨还是跌?该怎么调控?

多方的声音让明年的楼市显得更为“纠结”。但无论房地产行业的走势如何,平稳的发展基调已是常态化贯穿整个楼市。2013的枣庄楼市在平稳中度过,房价平稳、供需平稳、市场整体走势平稳,楼市依然交出了一份不错的业绩。

对于2014楼市的走势,我们无法给出肯定的答案,但希望通过总结与梳理2013年的成功与不足,帮助刚需们能够更清晰的把握楼市发展的脉络,让博弈各方能够更好的为2014做好更充足的准备。



晓丹/文

房地产调控已进入常态化 楼市继续平稳前行

2014年枣庄房价部分或将在平稳中小幅上涨

房价的涨与跌,不是由某个人说了算的,也不是由某个团体说了算的,市场的发展与房价的走势,归根结底是市场说了算的。

从枣庄楼市目前的形势而言,不会存在暴涨,但有一点要肯定的是,房价下行的可能性基本为零。枣庄楼市多年的发展历程,没有出现过大程度的涨跌,虽然出现过短暂的观望期,但并没有影响到楼市的正常运行。

目前我们能够看到的是,房地产调控已经进入了相对稳定的运行阶段,调控政策经过多年的试探与调整,已经逐步趋于成熟,政策效果正在不断显现。不过,虽然我们不倾向房价会再次暴涨,但认为房价小幅上涨和长期上涨的压力依然存在。

对于来年枣庄房价的走势,更多的人坚持房价会小幅上涨。首先,国家一直强调坚持房地产调控政策不动摇。面对宏观经济的波动,坚持房地产调控政策不放松,特别是对一二线城市限购政策不放松。

其次,调控背景下,投资投机性需求被大幅压缩,

目前市场主要由首套自住需求与逐步入市的首改需求构成。国家提倡的“城镇化”与沿海特大城市的加速建设使得城市住房需求被不断扩大,更多的人从农村转入城镇。

按照以往发展轨迹,楼市逐步回归良性发展轨道,需求增加,房价将呈“阳角”小幅上涨。再次,在经过2013年全年的销售跑量,开发企业资金紧张的局面正逐步缓解,房源库存逐步减少,对于“以价换量”的促销手段不会像之前那么迫切,开发企业有了进一步博弈的资本。另外,近两年土地成本以及建安成本也在不断增加,企业对于房价的制定必然会水涨船高。

结合各方面的因素,2013年枣庄楼市全年房价走的相对平稳,在楼市逐步走入良性发展轨道的现状下,2014年的房价或将随大势小幅上涨。在这样的大环境下,房价上涨的压力不断增大,下行的可能性也在被动减小。因此,在岁末这波优惠期中,购房者们应该看清目前楼市的运营形势,不能一味的等待房价下跌,适时出手才是上策。

调控政策以长效机制继续干预市场,楼市发展越趋理性

时至今日,更多的声音在议论2014年楼市的走向到底如何。

回顾2013,枣庄楼市在一片消极的态度中率先踏入“回暖”行列,从年初小阳春、红五月到岁末这波优惠高峰期,刚需出手、房源库存快速去化,博弈双方在利好形势下努力实现自身的利益最大化。

前些日,三中全会中虽然没有明确的提出对房地产行业采取新的调控政策,但从各方的声音中,我们不难看出,调控的基调在短期内不会改变,预示着未来调控政策加码的可能性不大,不少人会认为宏观调控的力度可能会有所松动。但我们再看全国的楼市行情,部分一线城市在调控力度不断加大的情况下房价依然在上浮,而很多二三线城市则是以人为造成的“通胀”压力来“对付”调控政策。因此,针对这些非正常亦不理性的现象,国家为避免因通胀带来的房地产市场资产泡沫化,短时间之内肯定不会放松对房地产市场的调控干预。

我们一直在说调控的力度还没有达到预期的效果,但有一点还是值得肯定的。尽管房价仍在上涨,但无论是一线城市还是类似枣庄的二三线城市,相比前几年“疯狂”的涨幅,房价上涨的幅度已大幅放缓,这也说明调控效果已经显现。随着楼市调控的不断深入和细化,楼市有望趋向平稳。

2014年的楼市走向何方?谁也不敢妄加评论,最中庸的看法是,大涨难,下跌也难。之前的几轮调控虽然见效不明显,但传递的信号是显而易见的,房价不要上涨太快,楼市需要持续健康发展。几轮调控下来,楼市会走向一个相对理性的阶段。

前些年,房价在调控与通胀的夹缝中不跌反涨让调控有失颜面。欲动房价先控通胀将会成为2014年宏观调控的必由之路。之所以如此判断,是因为2010年的枣庄楼市在“限价令”出台后,楼市给予最快速的反应是供给没了,老百姓拿着现金都买不到房,这对于枣庄这类快速发展中的城市而言无疑是非常常态化的现象,这也是在提醒楼市的各方参与者,宏观调控的力度还远远没有触及到楼市的根本,调控的长效机制还未得到很好的体现。

对于2014年宏观调控的政策走势,我们无法肯定的判断或是更紧,但从2013年的市场看,房地产行业的调控已经进入常态化。调控松了,房价可能会出现报复性反弹,市场又会出现新一轮的观望期。因此,对于楼市,调控短期内转型的可能性不大。2014年政策与市场、开发企业与政府、开发商与购房者的博弈仍将持续。另外,要改变房价高企预期,明年调控政策定然不能放松。不管是抑制通胀压力还是调控房价,预期都是影响未来走向的重要因素,而房价上涨预期来自于市场长期积攒的非理性因素以及购房者的惯性认知,能够改变这种预期的只能是坚持房地产调控不动摇。

涨

供需平衡

促销优惠

房价

调控长效机制

走势平稳

信心

跌

供需趋于平衡,楼市渐入平稳化前行

2013岁末,各家开发企业在筹备年末大戏的同时都在准备着来年的新房源上市。开工量的加大预示明年楼市出现供需两旺之势,将迎来新一轮的房地产开发热潮。依照传统消费观念,供给增多,房价上涨的预期将减少。但不同于往年的是,开发企业积压已久的销售压力正逐步减小,资金链有所缓解,在这样的形势下,以价换量的销售策略将不断减少。

过去的2013年,无论是对于开发商还是购房者,都是个“幸运年”。楼市一直处于宏观调控政策的干预下缓慢前行。之所以说是“幸运年”,一方面在于房价在调控预期下已经处于相对低点,另一方面,开发企业所给出的优惠或许是来年无法预见的。

2013的岁末,各家开发企业推出的众多优惠在市场中掀起了一股购房热潮。据调查,近期多家楼盘集中开盘放量,众多刚性需求在年底得到释放。

在这样的情况下,购房者在选房的时候也将更加谨慎。这就像我们之前说的,房价因为供给不足而持续上扬。而开发商们一是为了缓解资金链的压力,一方面是为了能够跟上这趟“高速跑量”的热潮,纷纷加大开工量及入市房源。受宏观调控政策的影响,及供给的不断加大,销售的形势也将逐步降温,甚至可以判断有部分楼盘将出现滞销的现象。

枣庄楼市正处于快速发展期,枣庄的发展让更多的人对于楼市前景充满信心和期待,城市面貌焕然一新,整体经济正大幅度增长,城市规模在迅速扩张,特殊性质带来庞大的刚性住房需求让枣庄楼市未来几年能够更为平稳的发展。

总结前几年的发展过程,相信大家对于枣庄楼市的各种变化已经有了心理预期。但这里我们依然要说的,2014年的楼市将在宏观调控政策的影响下将平稳化前行。