

2015 年楼市 已迈入理性回归轨道

“理性回归”是2014年我国楼市的关键词,也是市场运行主线。据数据显示,2014年12月份全国100个城市新建住宅平均价格为10542元/平方米,环比连续8个月下跌,且当月环比跌幅较上月扩大0.06个百分点;同比下跌城市有85个,接近九成城市房价降至一年以前。展望已迈入理性回归轨道的2015年楼市,风险偏好回落有可能会进一步降低楼市运行中枢。

经过持续十多年几乎单边上涨态势,我国楼市运行本身所蕴涵的风险往往被市场参与各方所忽视。刚刚过去的2014年,是2003年以来在没有政府主动调控情况下房地产市场力量引发内在调整的第一年。房价涨幅减缓到环比下跌,表明楼市运行周期性拐点到来。从各国房地产市场历史以及我国上世纪90年代初海南(楼盘)房地产泡沫的破灭看,房价见顶回落过程,均是楼市风险全面释放的阶段。

“去库存”将是2015年楼市运行“主旋律”。截至2014年11月末,我国商品房待售面积近6亿平方米。从满足需求情况看,2014年1~11月,全国房地产开发企业房屋施工面积71.13亿平方米,预期将在2015年全部形成实物供应。如果将2013年全国商品住宅销售面积13亿平方米作为当年实际实物商品房需求大致估算,那么2015年形成的供应,大约可以满足5年全国新增实物商品房需求。当然,若考虑到期房销售因素,且不考虑2015年新开工



面积,2015年所形成的实物商品房屋库存可能也需要大约2~3年时间消化。“去库存”将是2015年楼市运行“主旋律”。

住宅市场需求动力急速萎缩。住宅市场需求动力无外乎自住型需求和投资型需求。在目前情况下,能满足自住型的住宅需求,均已经通过市场得到完全满足。如果不能满足自住型需求,要么不具备置业能力,要么压根就不想买房。而投资型需求在我国房地产市场需求中占据相当比重,二套房

以上需求很难用自住型需求来界定。投资型住宅需求主要关注增值空间与房产变现能力这两个指标。在楼市风险全面释放阶段,房价将出现连续绝对价格回落,且市场成交难度增加,住宅投资价值明显下降。因此,随着投资型住宅需求退出,以及中低收入阶层难以形成有效住宅需求,导致我国住宅市场需求动力出现急剧萎缩。

房地产开发企业经营风险明显上升。2014年1~11月,全国房地产开发企业到位

资金中,定金及预售款同比下降12.2%,个人按揭贷款同比下降4.2%。在市场旺销时期,房地产开发企业相当程度依靠购房人定金及预售款、个人按揭贷款可以维持楼市开发运营,甚至还能进行滚动开发。但随着楼市风险全面释放,定金及预售款、个人按揭贷款来源规模下降,自筹资金重要性凸显。去年前11个月,房地产开发企业自筹资金占到位资金的比例为42%,而贷款所占比重为17.5%。

房地产金融风险将加快释放。截至2014年三季度末,我国房地产贷款占各项贷款的比例为21.03%。随着绝大多数城市房价见顶回落,我国商业银行存量房地产贷款质量将接受严峻考验。过去几年随着银行房地产贷款门槛的提高,相当部分房地产开发企业通过信托、理财、私募融资,来维持企业经营。而2015年我国宏观经济下行压力依然较大,楼市调整依然处在“寻底”过程,信托、理财、私募到期兑付风险将会明显上升。由于房地产金融风险释放将具有系统性影响,因此防范和化解房地产贷款风险将成为今年金融领域风险治理重点领域。

风险偏好决定行为特征。2015年我国楼市风险偏好回落,风险因素在市场参与各方行为决策函数的重要性上升,势必将对房地产开发投资、住宅消费及房地产金融等多个经济变量产生深远影响,也将促使楼市进一步调整回归。



宝田地产 荣誉出品 | TREASURE FROM PRODUCTION FIELD

● B R I G H T O P ● B R I G H T O P ●

1月21日 盛大开盘

颐润园最后认筹机会

多、高层: 交3万抵5万 / 别墅: 交20万抵30万
尊享“日进百金”计划

BRIGHT OPENING
SOUTH SIDE
THE GLORY OF THE CITY

98-160m²精致二室、三室、全城邀约!



颐润园官方微信平台

-0632- 5291 666 5196 789 / 项目地址: 薛城区舜耕中学转盘南200米路东(万洲第一街北侧)
开发商: 枣庄宝田房地产开发有限公司 设计单位: 青岛理工大学设计院