

2015年楼市趋势: 大多数房企资金紧张

1月20日,国家统计局公布了2014年经济数据,国内生产总值636463亿元,按可比价格计算,比上年增长7.4%。很明显,在经济改革的攻坚期,当前我国宏观经济发展已经处于新常态。

同时,从2014年楼市表现看,受到银行信贷紧缩、“钱荒”的影响,继杭州、常州、温州、宁波、北京、上海等多个城市个别楼盘大幅降价逆袭之后,南京、广州、宁波、西安、神木等多地也出现中小房企倒闭破产或“跑路”现象。

那么,在经济新常态下,2015年房地产市场的发展趋势如何?



定向宽松货币政策有望延续 楼市投资风险控制进一步加强

研究显示,当季度GDP增速与CPI增速累加值小于10时,整个经济面临滞涨的压力,货币政策将呈定向宽松的趋势。当前来看,2014年GDP增速与CPI增速累加值为9.2,刚好处于这一区间,单纯从指标意义看,当前国内具备货币政策“微调”走向定向宽松的特征,仍然具备继续降准或降息的空间,预计随后存款准备金率也会下调。但是,这并不意味着房地产行业信贷环境会全面宽松,笔者认为,政策层面对楼市投资风险控制有可能会进一步加强。

目前,市场库存偏大的基本面没有改变,大多数房企的盈利状况仍然堪忧,企业也会面临一定的资金问题。因此,从2015年上半年银行信贷大背景来看,即使央行降息也不会改变银行继续“惜贷”的行为。

2015年经济有下行压力 人口增速放缓,人口红利减少

总体来讲,当前中国货币政策尽管有宽松趋势,但是还没有出现大水漫灌的特征。从房地产调控政策走向来看,在宏观经济尚未明显好转之时,房地产市场调控政策不会向从严方向有太大变化,而是保持宽松的姿态。

预计在经历年初市场重新盘整之后,在央行降息、各城市“救市”等政策刺激之下,楼市会在3月份以后出现一波入市的行情。短期来看,楼市接下来的3-6个月成交量会短期反弹,价格有可能会逐渐坚

挺,甚至对于一线城市及市场基本面良好的城市(库存去化周期在15个月以下的城市),会出现小幅涨价的现象。

对于大多数品牌房企来讲,出于对业绩和增长率的追求,会在资金、人员、土地各方面不断加大投入,即使在2014-2015年市场条件不佳的情况下,他们依然会试图达到15%甚至20%以上的年增长率,这将导致房地产行业产能过剩、供应过多、库存高企,形成更大的去库存压力。

2015年大多数房企资金紧张 “去库存”仍然是市场主旋律

截至2014年12月,70个大中城市中房价下跌城市的绝对数量仍然占据主流,并且仍然会在2015年上半年继续延续。

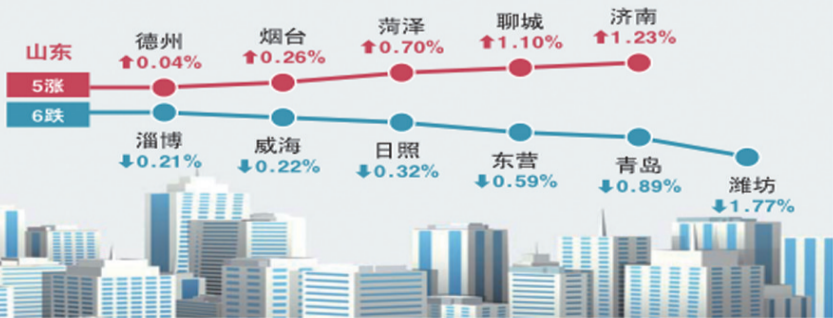
从2014年12月份36个大中城市存销比(库存压力指标)变化来看,由于“救市”、房企冲刺年度销售业绩指标等因素,一线城市及部分二线城市库存去化周期回落至合理区间,但是,库

存压力仍然较大,市场去化周期在15个月以上,市场基本面表现欠佳的城市仍然占大多数。尤其是在2015年初,对于大多数城市而言,由于冲刺年度销售业绩指标的意愿降低,导致市场去化速度降低,去化周期还会略有回升,此时,“去库存”仍然是市场主旋律,房价在2015年年内仍然有下行压力。

1月百城房价指数发布,住宅价格止跌微涨0.21%

山东11市房价5涨6跌

中国指数研究院发布1月中国房地产指数系统百城价格指数。全国100个城市住宅平均价格:44个城市环比上涨;56个城市环比下跌



除了济南市,山东还有10个城市出现在1月百城价格指数的统计中,其中5个城市房价环比上涨,6个城市环比下跌。济南房价环比涨幅最高,而潍坊环比下降1.77%,跌幅最大。

据统计,2014年1月,省城济南新建住宅价格环比上涨0.4%,同比涨幅更是高达9%,达到8799元/平米。而到了今年1月,虽然环比来看,房价依然是上涨的,涨幅也达到了1.23%,但8572元/平米的价格依然比去年1月下降了不少,去年连续8个月的下降已经让济南房价跌到了“谷底”。

房价走势与济南类似的还有青

岛,根据1月百城价格指数统计,1月青岛市新建住宅价格环比下降0.89%,与济南上涨的情况不同,但从长期走势来看,青岛房价同样在去年连跌数月,从去年5月时的9812元/平米下降到今年1月的9194元/平米。

与此同时,1月山东各地市房价罕见的出现涨跌不一的状况,除去济南和青岛外,剩余9个地市有4个环比出现上涨,另外5个出现下跌,同去年12月相比,房价上涨的城市开始多起来。

房价环比上涨的城市中,聊城房价涨幅仅次于济南,达到1.10%,新建住宅均价为4787元/平米;菏泽上涨0.7%,新建住宅均价达到4315

元/平米;烟台上涨0.26%,新建住宅均价为6442元/平米;德州上涨0.04%,新建住宅均价为4449元/平米。

另外,从房价环比下跌的城市来看,跌幅都开始趋缓,除潍坊外,其他城市跌幅均在1%以内,其中淄博环比下降0.21%,新建住宅均价为5732元/平米;威海环比下降0.22%,新建住宅均价为6279元/平米;日照环比下降0.32%,新建住宅均价为5970元/平米;东营环比下降0.59%,新建住宅均价为5573元/平米;潍坊跌幅最大,达到1.77%,新建住宅均价为4496元/平米,比去年同期下降了715元/平米。

“码”上有洋房

精彩楼盘,“码”上呈现。“码”上房展,马上有房。由本报提供的“码”上房展,方便用户及时、全面了解楼盘、房源数据,为开发商、二手房提供一个永不落幕的房展会。

“码”上房展,利用二维码的桥梁作用以及强大的产品展示功能,彻底突破平面媒体的局限,实现平面、网络跨媒体融合,让传播更立体、更多元、更迅速。消费者只需扫描二维码,就可获知各楼盘项目的信息,包括楼盘位置、价格、户型、优势、近期活动、工程进度等等。

如您也期望自己的楼盘、房源可以在此展示,请联络: 15216328052。

