

2016年四类住宅“钱景”更大



在市场整体向好的大背景下,房价上涨的动能较大,因此必然有部分住宅物业会成为市场的“香饽饽”而受到更多的关注,价格走势会更为强劲。

需要提醒的是,考虑到2016年楼市仍然会保持分化态势,所以建议投资者主要关注一线及重点城市的物业。三四线城市因为库存压力不小,比如北海、鄂尔多斯等去库存周期超过30个月的城市,房价在2016年房价企稳已是难能可贵,上涨暂无可能,因此在这些城市投资住宅物业,必然会面临不小风险。而对于供需平衡的一线及重点城市,如北京、上海、南京、杭州等,由于需求量持续存在,加之住宅投资限制会逐步放开,因此投资这些城市的住宅物业,必然会获得更好的收益。

那么,在2016年,又有哪些类型的物业会更受购房者青睐呢?我们根据当前的市场需求变化,以及政策变化所产生的新的需求,发现包括高端住宅、“二孩”房、学区房以及轨交房,将会在2016年有更为抢眼的表现。



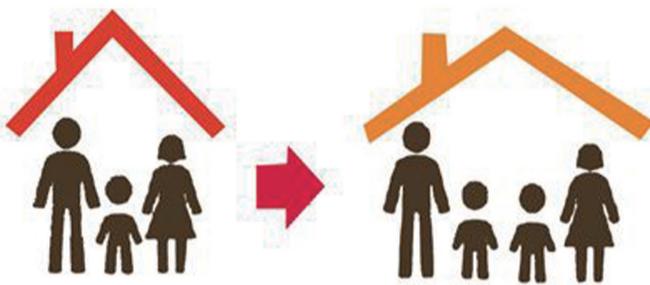
高端住宅:保持稳定

高端住宅在2015年可谓出尽风头,成交呈现爆发式增长,并带动市场整体价格的攀升。

高端住宅交易量在2015年“井喷”。以上海为例,同策咨询研究部数据显示,2015年上海市单价10万元/平方米天价豪宅累计成交594套,其中,公寓473套,别墅121套。而2014年天价豪宅成交套数为144套,其中,公寓98套,别墅46套,2015年上海天价豪

宅成交套数出现大幅上涨的现象。

上海豪宅市场行情趋热,主要原因包括政策松动、股市获利资金转移、资产配置需求以及改善型需求释放等多个方面原因。同策咨询研究部总监张宏伟预测,2016年楼市并未发生改变,因此豪宅市场将维持2015年的市场格局,成交量虽然未必能够突破2015年水平,但极有可能为近年来第二高水平。



“二孩”房:需求释放

随着“二孩”政策的正式实施,2016年与“二孩”家庭需求有关的住宅类物业,必将逐步释放。

“二孩”政策的实施,势必会导致市场需求的变化。在独生子女家庭,三房可以满足一个家庭的居住需求,但“二孩”家庭则因为人口结构的变化,产生了

很大的变化,普通三房已经无法满足居住需要,尤其是男孩、女孩的“二孩”家庭,最起码是四房,才能达到一家四口的居住需求。因此可以预见,随着“二孩”家庭的增多,未来市场对于“大四房”住宅的需求将会慢慢释放出来,并有望成为市场需求中坚力量。

学区房:仍然抢手

虽然学区房一度受到“多校划片”传言影响,但在传言变成事实之前,学区房在2016年还是抢手货。

日期,有关“多校划片”的传言,一度让人们对于学区房的前景产生担忧。从目前来看,尽管有关部门试图推进集团化、学区化办学,但短期内仍无法对学区房市场产生决定性的影响,因此学区房还是因为其占有独特的名

校资源而使得购房者趋之若鹜。就上海的情况来看,2015年学区房源已消耗殆尽,因此价格异常坚挺。上海链家研究总监陆骑麟预测,目前各学区房项目的挂牌量基本都已达到了历史低位,这种情况在2016年难有明显改观,因此学区房囤货居奇、坐地起价的情况很可能在这一年愈演愈烈。



轨交房:价涨可期

作为性价比最高的市政交通设施,给房产带来的利好最为实在。因此在2016年,轨交房还是楼市“硬通货”。

据了解,目前各个城市又展开了新一轮的轨道交通热潮,各城市新规划的轨道交通项目纷纷上马。因此投资轨

交房有了两种选择,第一种是选择轨道交通已经开通但人气尚未完全聚集的区域,既方便自住,也便于出租获取租金收益,同时未来还有一定的增值空间;第二种则是选择新开工线路,提前介入,获取住宅物业本身增值收益。



报告称今年房价将再涨7% 地价涨10%

在中国经济进入新常态,政府明确不会再搞“强刺激”、“大水漫灌”的刺激政策后,作为拉动国民经济持续增长的主导产业——房地产业2016年走势如何?

上海易居房地产研究院日前发布《2015-2016年度全国房地产市场报告》指出,2016年楼市展望总结为:政策风暖,市场向上。2016年全国房地产市场依然是机遇和挑战、守正和出新、坚守和转型并存的大时代。

在过去的2015年,中国房地产市场在宽松的政策刺激下,总体步入了复苏通道,市场成交、房价等指标总体上出现回暖,甚至好于预期。但同时,土地成交量、新开工量、开发投资额等指标非常低迷,全国商品房库存压力继续增大,三四线城市市场依然偏弱。

《报告》认为,中国经济新常态的发展模式,需要房地产新常态发展模式配合。总体上看,中国房地产市场基本面趋于好转,2015年的市场逻辑也将在2016年继续得到演绎。尤其考虑到2016年房地产供求政策会趋于宽松,市场预期也逐渐向好,乐观情绪较之2015年会增强。

中原地产首席市场分析师张大伟也对《第一财经日报》分析,中国经济进入新常态后,尤其是当前经济增速放缓且面临转型之际,房地产行业的支柱作用再度被强

化。外需低迷使得出口增长乏力,拉动经济的另外两驾马车投资和消费将发挥更大的动力。而房地产市场无论是对投资还是对消费增长贡献占比都不容忽视,因此住房消费受到政策的全面鼓励。

报告指出,目前经济下行压力仍大,需要房地产市场复苏,货币政策和房地产政策仍将继续放松,商品房成交继续上行;中央明确化解房地产库存,将陆续出台针对三四线城市去库存的政策,帮助农民工在城市购房,三四线城市成交量将有所反弹。

报告认为,2015年商品房销售面积同比由降转增,当前正在复苏的上升通道中,根据以往走势,复苏还将延续一段时间。预计2016年全国商品房销售面积可能持续小幅增长,预计全年同比增幅为5%,成交量将创历史新高。

在成交量继续上扬的同时,价格也受到影响。报告预计,2016年全国商品房成交均价继续上升,全年增幅为7%左右。主要原因包括,随着财税、货币信贷和楼市政策环境的进一步宽松,商品房成交量稳步增长,多数城市库存压力减小,供求关系改善有利于房价上涨;二是价格变化滞后于成交量,2016年成交量增速放缓,价格涨幅将基本持平,将高于成交量增速等。

不过,不同区域之间的分化仍会继续。在一线城市和部分二线核心城市价格

继续坚挺向上的同时,广大三四线城市在库存压力之下,需要适当调整价格以加快去库存。

在房地产开发投资方面,国家统计局的数据显示,2015年1-11月份,全国房地产开发投资87702亿元,同比名义增长1.3%,增速比1-10月份回落0.7个百分点,继续呈回落走势。这已经是该指标在去年1月开启下降模式后的连续第21次下调。由于房地产投资占固定资产投资的20%左右,加上钢筋、水泥、建材等一系列上下游产业,带动力更大。因此房地产开发投资走势如何颇为引人关注。

报告预计,2016年全国房地产投资增速企稳反弹,但幅度有限,预计全年同比增幅为4%左右。这是因为,目前经济由高速增长过渡到中高速增长,固定资产投资增幅持续下滑,房地产开发投资增速也受到一定程度制约,另外2016年土地购置面积稳步增长,新开工量保持平稳,从而带来开发投资同比小幅增长。

在拿地方面,2016年土地市场将触底反弹,实现正增长,土地成交面积增幅预计在8%左右。这是由于2015年商品房市场整体反弹,销售量稳步回升,销售回款明显增加,房企资金状况有所改善;2015年房市温和回暖,受销售状况良好的影响,房企亟须增加土地储备,为后续发展做准备;此外,

2015年土地购置量降幅明显,造成基期值较低。

报告预计,2016年土地平均购置价格增幅将进一步扩大,全年增长10%左右。主要原因包括:2015年房市进入复苏通道中,2016年地事也将进入升温通道;二是从成交结构上看,地价最高的一线城市土地供应有限,价格继续大涨。但2015年土地购置价格基数较高,2016年涨幅不会太高,但总体上增长幅度可能会大于2015年。

