



楼市新常态, 2015 房价或止跌回升?

2014年末,成交翘尾让楼市有了一丝暖意,也提振了楼市的信心。“楼市的春天是否已经回归?”“2015年的房价会否反弹?”关于楼市乐观的言论日益增多。众多业内人士认为2015年楼市将东风劲吹,那么,鹰城房价又将会走出怎样一条线路?

去年下半年,信贷政策持续松动,房企为消化库存普遍以价换量。以上因素共同推动鹰城12月楼市回暖,新建商品房成交量再创新高。挥手告别一波三折的2014年,2015年楼市紧跟大势步入新常态,去库存仍是关键,房地产分化加剧;历经大起大落之后,波动前行的楼市将更加成熟、理性。

楼市新常态,政策松绑

2014年5月,习近平在河南考察时指出,我国发展仍处于重要战略机遇期,我们要增强信心,从当前中国经济发展的阶段性特征出发,适应新常态,保持战略上的平常心态。这是新一代中央领导首次以新常态描述新周期中的中国经济。

2015年是全面深化改革的关键期,中央经济会议对2015年经

济的定调是:经济发展进入新常态。在2015年的重点工作中,8年来首次未提及“房地产调控”这个牵动行业命运的关键词。专家分析,这也意味着,新常态下的楼市经济发展将发挥市场在资源配置中的决定性作用,政策松绑恢复正常。

2014年房地产政策一改过去限购、限贷、限价等全面束缚,逐渐

回归市场主导常态。2014年末,一直处于颓势的房地产市场出现了一阵躁动:CREIS中指最新数据显示,2014年12月主要城市成交面积迎来新高,环比增长21.22%,同比2013年也增长97.9%。2015年将在2014年楼市大转折之后,进入一个相对平静的新常态,在这种新常态之下,行政性管制政策将全面退出,地方救市政策也将续演松

绑的故事,市场也将在全面分化中进入中速增长。

不过,发挥市场的主导作用,并不意味着政策缺失。为使房地产软着陆,不排除中央、地方政府会继续松绑政策或推出救市政策。地产大佬任志强认为,2015年降息、降准等金融政策再次放松指日可待。另外,部分城市或采用补贴、减税、落户等政策进一步刺激

楼市。2015年,“稳增长”是总基调,货币政策将进一步宽松。房地产行业作为经济稳增长的“顶梁柱”,必然受到更多政策惠及。可以预测,2015年楼市政策将东风劲吹,消费信心将增强,央行年底降息很有可能是一系列经济强刺激政策的起点,明年很有可能会有更多的利好政策。

房企去库存仍是关键 市场或整体向好

楼市新常态下,加速去库存仍是今年楼市的重要一笔。正如中原地产市场总监张大伟所说:“2015年重点仍是去库存。”一二线城市和三四线城市的需求分化调整,一二线城市需求比较旺,消化比较快,调整的时间比较短。三四线城市需求比较弱,供给比较多,消化比较慢,时间比较长。按照过去的

经验,只要货币资金一松,短期调整就会回升。因此,从目前的局势来看,仍存在短期调整的可能性。而长期的调整则需要很长一段时间,有升的因素也有降的因素。

放眼整个鹰城楼市,尽管业界对于今年的房价,大体上认为是“整体平稳”的态势,但不容忽视的

是,面对仍处在高位的库存,“以价换量”在较长一段时间里,仍是不少楼盘的主要销售手段。2014年12月,平顶山除了现房和五证齐全的大品牌外,小产品基本去化量都在3-5套,恒大·名都月去化量在40套左右,建业·桂园、常绿·大阅城的月去化量在20套以上,恒大·名都仍是平顶山去化量最多的

产品。

虽然去库存压力较大,但在大政策环境或进一步宽松的背景下,对于2015年鹰城楼市整体大势,多数业内人士仍持乐观态度,认为“整体向好”是大方向。业内人士分析,经济新常态下,购房者观望情绪有所缓解,积极入市的心态更强烈,2014年年末鹰城楼市成交量

上升,伴随而来的将是房价稳步上涨,出现回暖迹象。

平顶山房地产业内人士认为,2014年下半年开始,鹰城楼市已压抑半年,无论是购房者还是开发商都会在2015年有所行动,预计4月份起,鹰城楼市成交量会稳步上升,并在整个市场中有所反映。

房价下半年或回升

统计局的统计数据,从1990年至2013年(2008年除外),全国新建商品房销售面积一直保持超过20年的高速增长,这一局面在2014年被打破:新建商品房销售面积5年来首降,百城房价连续8个月下跌。“双降”之下,2015年的房地产市场还会像2013年那样反弹吗?

多位业界人士对此做出了预测。乐观者如任志强认为,2015年9月份之后,房价将会触底反弹;中立者恒大地产总裁夏海钧表示,房价将维持在一个平稳的状态。当

然,也有人看空市场,认为房价将出现大幅度下跌。那么,2015年鹰城的房价将如何演变?

房地产“坐地生财”的草莽时代已经过去,房价大起大落的概率微乎其微,这已经成为业界共识。2015年比2014年总体情况要好,年中至下半年,成交量会有所上升,价格也会有所回升,但不会暴涨,整体较为平稳。

如鑫鸿家园,户型57平方米-139平方米,均价4400元/平方米;河南中平银基置业有限公司开发的中高端产品银基·誉府,125平

方米-178平方米的豪宅,“7”字头起价;台北晶华为企业打造全新办公格局,45米-595米立体办公空间,均价为12000/平方米,买一层送一层,另送2000元装修基金。

不过也有业界人士对房价持谨慎态度,认为房价走势取决于成交量,尽管2014年末出现翘尾,但还很难说楼市是否会迎来回暖。不过,新政利好刺激楼市信心,大牌新盘上市会支撑鹰城房价平稳发展。“整体平稳,仍有上行空间。”这是不少业界人士对于今年房价走势的判断。

名词解释

新常态:2014年5月,习近平在河南考察时,首次提及“新常态”。在APEC会议上,习近平首次系统阐述“新常态”含义:速度

——从高速增长转为中高速增长,结构——经济结构不断优化升级,动力——从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。(段晓芳)

优质教育 从了解孩子开始

你是否了解孩子的性格与需求,给予孩子适才、适性的引导?

1月24日,平顶山大地幼儿园特邀台湾崇耀国际股份公司SI咨询顾问、国家级高级心理咨询师刘晨,为家长答疑解惑,建构家庭教育的共同语言,让孩子活出自己的精彩。

讲座地址:平顶山市佳田大酒店四楼1号会议室 咨询电话:2267333 8880123