

继上半年政策主导市场

市场之手将主导楼市

未来相当长一段时期房地产市场将由政策主导转向市场力量主导。未来市场的力量表现在:一方面,上半年多数开发商目标完成率不足一半,面对不确定,下半年销售压力仍很大,减缓拿地、加速融资,体现其对资金和房价下跌的担忧。

一方面,今年下半年至明年三季度潜在供应充足,供大于求将呈常态,今年四季度供应达顶峰,明年一季度供销差达顶峰,价格下行压力增大。

略微下降,期望房价下跌以迎合其矛盾心理;二三线城市购房者信心较足,需求旺盛;投资者对未来信心依旧。

未来政策有三种走势

另一方面,购房者信心

世联研究认为,目前房地产调控政策已经取得一定的效果,未来政策将主要沿着以下路径发展:一种是政策是长期的:目前房价尚未实质性下跌,政府已经明确指出,一旦政策放松,价格有可能会出现报复性上涨。二是政策以巩固和加强执行为主:今年中国经济出现硬着陆可能性不大,因而未来仍以现有政策的巩固和加强执行为主。三是房价是决定政策是否加码的关键因素:如果房价继续坚挺或走

高,不排除政策范围扩大和新的行政政策出台。

未来两季度

房价调整概率加大

世联研究认为,今年上半年土地市场遇冷,融资规模扩大凸显出开发商对行业调整的担忧。

从历史规律来看:一方面供应量达到顶峰三个月内,价格将迎来底部;另一方面供销差达到顶峰,价格将迎来底部。这些显示今年四季

度至明年一季度由市场供求主导房价调整的概率增加,此期间是资金充裕企业拿地和并购的好时机。开发商应根据各城市今年下半年和明年上半年的潜在供应量评估城市整体销售压力,还要根据自身项目的户型特征,找准应对策略,提前做好长期攻坚战准备。

房企降价

能提升购房者信心

世联研究认为,从购房

者对未来的信心来看,他们仍处于心理焦灼期,一方面调控已一年有余,房价并未下跌,另一方面,他们又期望未来房价下跌,这两种心态之间的矛盾加剧了未来的不确定性,一线城市的此种形势更为严峻。未来一年面对今年供应量放大的态势,竞争必将异常激烈,房企主动降价促销,将有助于改变购房者的此种矛盾心理,提振他们对未来的信心。

(世联地产)

投资性需求受抑制

省城楼市需求变“刚性”

2011年上半年住宅市场总供应量为18845套,较去年同期大幅下滑,其中新增供应量11826套,共消化房源12358套,136.86万平米,总销售额为111.64亿元。从价格看,一季度价格下滑明显,4月份开始市场回暖,供应成交开始放量,价格反弹;截止到6月底,整体均价为8304元/平米(含章丘板块)。

从区域看,城西板块供应量居首位,4971套,占整体供应量的26.5%;其次是滨河和高新板块,2164套和1975套,所占比例分别

为11.54%和10.53%;区域供应量与去年相比发生了明显变化,城西板块已取代奥体板块成为第一大区域供应量。

上半年住宅共消化房源12358套。1-2月份绿地国际花都火爆开盘,新推房源快速消化;3月份春节过后成交小幅回落,5月份

开始成交量相对新增房源有明显放量;6月份新入市项目大多有优惠活动,以低于预期价格销售,销售较好。

楼市趋势

房地产景气度有所下降

今年中国经济不会出现滞涨,四季度货币政策有望转向房地产行业,调控政策进入稳步消化期,重在执行房价快速上涨的势头得到明显遏制,房地产市场依然活跃,需求依然非常旺盛,房地产开发企业市场集中度明显提升。房地产市场重心明显转移到二三线城市。

通货膨胀势头并未得到有效抑制

世联研究认为,尽管上半年通货膨胀的势头并未得到有效抑制,但考虑到进入下半年货币供应量推动因素、国际输入型因素都在减弱,我们认为未来通胀压力将趋于缓和。下半年在翘尾及以上因素的综合作用下,CPI将逐步回落,货币政策趋紧的态势有望扭转。

世联研究认为,此前颁布的限贷和限购政策对市场的影响效力持续,但鉴于目前房价尚未真正松动,限贷和限购政策也不会放松。而保障房和房价控制目标政策由于执行不到位,导致购房者对这两个政策的信心有所下降。因而,我们预计未来政府政策执行逻辑是:一方面加大保障房建设力度,籍此以维护政府的公信力;另一方面,持续加强限价政策的执行力度。

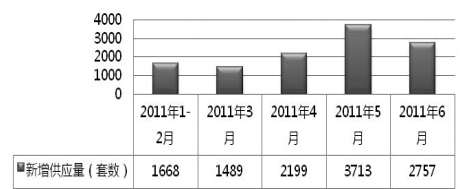
商品房销售面积和开工增速回落

世联研究认为,从全国来看,商品房销售面积和开工增速回落,预示着房地产景气度有所下降。从城市来看,一线城市在去年调控后两个月内成交量深度下跌,因而今年上半年成交量比去年同期有所回升;二线城市和部分三线城市今年受制于限购政策,上半年多数成交量有所回落,但价格依然坚挺;三线未限购城市正处于房地产快速发展期,其量价走势受政策影响均较小。

(世联地产)

新增供应11826套

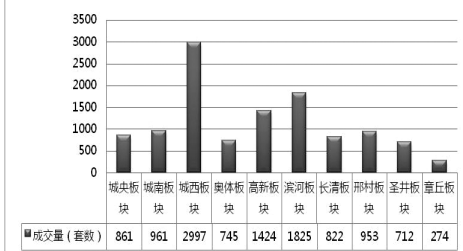
2011年1-6月新增供应量月度变化 (套数)



济南上半年住宅新增供应量为11826套。2月份只有尚品清河加推了部分房源;3月份开始多个楼盘开盘销售;4月份市场逐步回暖,开发商推盘增多,新增

量不断上升;5月份有十几个盘集中开盘,新增供应量大幅攀升;6月份也有大量房源入市,仅绿地国际花都开盘就推出了400多套房源。

2011年1-6月各版块成交套数分析

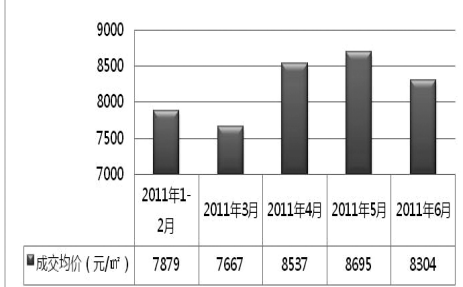


成交量的区域分布与供应量及新增供应量的区域分布保持一致。城西板块依旧是成交量最大的区域,2997套,占整体

成交量的25.89%,其次是滨河板块1825套;而成交量最少的是新增供应量较少的奥体、圣井和章丘板块。

前五个月住宅成交均价稳步上升

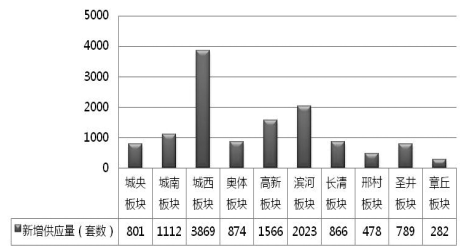
2011年1-6月成交均价月度变化



上半年前五个月住宅市场成交均价保持稳步上升的趋势,3月份部分新开盘项目以低于预期价格销售,从而拉低了整体

成交均价。5月份受市场回暖影响,开发商调整了策略,快速推盘热销形成成交均价的年度小高峰。

2011年1-6月各版块新增供应套数分析

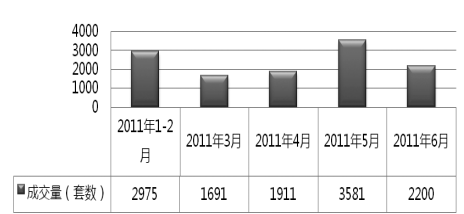


从区域分布看,新增供应量城西板块最多,3869套,占整体新增供应的30.56%;其次是滨河板块,2023套;随着东部房源的消化,放

步伐的放慢,西部多个楼盘的入市,城西板块已经赶超奥体板块;而供应量最少的是邢村和章丘板块。

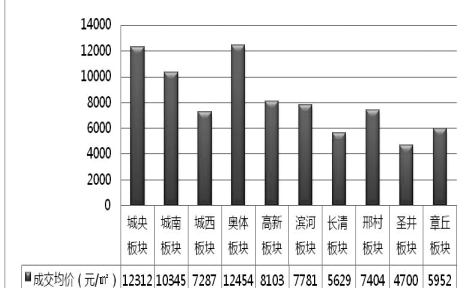
半年成交12358套住宅

2011年1-6月成交套数月度变化 (套数)

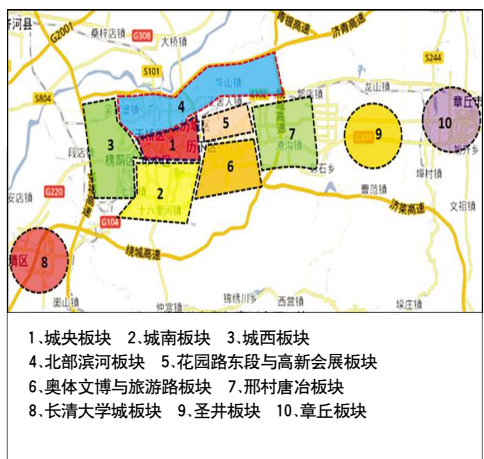


(数据由思源经纪提供)

2011年1-6月各版块成交均价分析

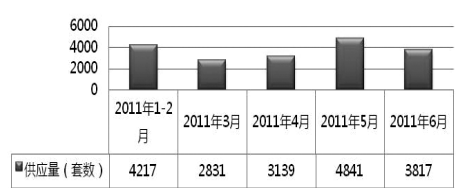


(世联地产)



住宅总供应18845套 同比降84.09%

2011年1-6月供应量月度变化 (套数)



上半年济南住宅总供应量为18845套,较去年同比下降84.09%。从各月份看,1-2月份受春节假期和调控政策影响新增供应量较少,导致整体供应量有所下降;3月份开始部分开

发商开始加推房源,5月供应量小高峰环比大幅上升;另外年初市场存量较大,到6月底市场存量已增至3817套,市场的去化速度与去年相比已经大大提升。

2011年1-6月各版块供应套数分析

