

僵持将持续,不会报复性上涨

库存回归一年正常消化期后,才会出现新变化

成交难、观望重、开发商试探性降价……综观我省几个样本城市,都出现了类似特点。这种僵持的状态是如何形成的?将会持续多久?此前有没有出现过同样的现象?这与2008年似曾相识的表现,是否也会引发房价的新一轮报复性上涨?

本报记者 喻雯



曹县新城区,一座座新楼盘拔地而起,新房数量激增,对二手房形成不小的冲击。 本报记者 孟敏 摄

“僵持”源于国民经济增速现状

“目前我省房地产整体呈现的是观望僵持的状态。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗对市场给出这种判断。

李铁岗认为,僵持的形成与整个国民经济的总体形势是不可分割的。“按照经济学规律,当国民经济的增长速度低

于8%时,房地产作为一种前向的产业,会敏感地受到影响,出现一种慢速发展的表现。”李铁岗说,整个行业和市场发展减缓势必会对房产的成交、价格等产生连锁反应,当前的形势是必然形成的。

李铁岗认为,对市场预期

不看好,也促成了僵持局面的形成。现在不少购房者观望,愿意等待房价出现下调。“购房者的这种等待成本一点也不高,开发商又不愿意主动降价,也在观望。在这种长期的博弈过程中,自然就出现了僵持的状态”。

和2008年的市场表现不是一回事

当前我省房地产市场僵持的种种表现,让不少人联想到2008年。这种似曾相识,也让人很是担心:未来房价是否也会出现大幅反弹?

“这种僵持与2008年是完全不一样的。”李铁岗认为,2008年是由经济危机影响造成的消费恐慌。这是由于恐慌引发对市场预期下行的判断。而此次预期下行,是由市场本身的供求关系变化导致的。“现在

的僵持不是突发性的,是长期基于市场现实形成的。”李铁岗说,近一年我省房价始终处于一种缓慢增长态势,这是市场自主调节形成的。

李铁岗说,2008年底,国家和地方出台刺激政策,山东的楼市在2009年一反前一年的“颓势”,至当年下半年更是出现“报复性”反弹。“如今国家大的经济形势也不会过度调整,更不可能出现此前的系列刺激

政策,所以未来房价没有报复性反弹的可能。”未来房价的走势还是由市场主导。

在世联地产济南公司总经理朱江看来,除了与2008年的市场相似外,2011年限购出台后,在行政作用下,市场出现了“强制性”降温,市场出现严重观望,进而导致了成交惨淡。“这次僵持与2011年也有相似之处,但是形成原因也不相同,不可同日而语。”

库存回归正常前,市场会有小幅波动

对于当前市场,青岛市知名地产评论人张百忍用“僵持”来评价。“青岛全市的库存量大约在13万套,按今年的行情,消化周期超过一年,压力较大。”张百忍说,目前有的开发商推出特价房也是在难成交下的一种“市场试探”。

我省房地产市场总体呈现观望僵持状态,这种僵持会持

续多久?未来市场会如何变化?

李铁岗说,他们也在全省的个别地级市、县城做过调研,供给与“有效需求”之间存在较大缺口。“有些地方库存高达几十个月甚至更久,压力很大。”李铁岗说,一个城市的库存指标回归到一种正常状态以后,才会出现新一轮的变化。

何种表现才是正常状态?

李铁岗说,一般来说,库存的消化周期与正常的生产周期一般是一致的,不同的城市具体情况不同,但是一般来说一年左右比较正常。

李铁岗分析,在库存回归到正常消化周期过程中,房价基本会保持一种“零增长”的状态,但整个市场表现不会是静止的,会出现小幅度波动。