

央行降准刺激楼市,年底优惠吸引眼球

利好众多提升购房积极性

利好政策陆续出台

一改楼市疲态

2014年9月30日,两部委出台信贷新政,提出“认贷不认房”的标准,并重申最低利率优惠。10月中旬,三部门出台政策,降低公积金贷款购房门槛。11月21日,央行降息“靴子”终于落下,加上9月30日央行发布的房贷新政,货币信贷政策的叠加效应正逐步显现,明显提振消费者信心,刺激消费者入市,也使楼市出现回暖迹象,尤其一二线城市回暖迹象更加明显。

2月5日,央行降准。这是自2012年5月18日后,时隔两年多再次实施全面降准。这次降准时间和幅度大大超出了市场的预期。楼市无疑是又迎一大利好。春节将至,抓紧最后购房契机刻不容缓。

在过去的一年里,楼市扑朔迷离,上半年楼市从一片唱红骤跌至全盘低迷,但在下半年,限购松绑、降息、放宽公积金等一系列利好政策的接连出台,让不少购房者重新对楼市有了信心。同时,开发商们绞尽脑汁试图打破僵局,低价跑量、全民营销、打折优惠等促销手段层出不穷。面对这样的楼市现状,购房者变得更加理性。

见好就收

该出手时就出手

即将和女友步入婚姻殿堂的小王最近一直在收集新楼盘的开盘消息,并且趁着空余时间去中意的几个楼盘实地考察了一番。在小王看来,成家买房是必须的,“不在乎房子的大小,但有房才有家的感觉。我们已经领证了,但我想在办酒席前给她一个惊喜。”

想换一个三居室的张女士表示看到很多楼盘都推出了十分诱人的优惠活动,如果房子的性价比高,价格适中就会出手购买。“买房有时候就像买股票,没有谁能说清楚明天是跌还是涨,楼盘地段好、品质佳、价格合理,自己又有充足的能力购买,看准了就出手。”

其目前跟张女士持同样心态的

购房者很多,只要看中的楼盘,价格适中,就会选择出手。

有购房需求

但纠结于买房时机

“不是不买,问题是现在是不是买房的最适宜时机?”平时忙于工作的小徐更多的是通过网络来了解楼市动态信息,不过最近的楼市新闻也让他摸不着头脑。“一下子这个新闻说要去库存,房价会跌,结果转头就说楼市回暖,房价将涨。这让人怎么判断?”此外,小徐还表示,除了楼市动态外,买房还要注意户型、地段、交通、周边设施等等,同时也要考虑到未来的升值状况,要关注的东西太多,需要慢慢去了解。

同样纠结的购房者不在少数,之所以有这种情绪的出现,是因为这些购房者买房出现了亏与赚的心理,房价下跌会觉得不值或者亏大了,楼市上涨反倒会进一步刺激他们投机转手,这样往往失去最佳的购房时机。

业内人士称

楼市仍是调整期

业内人士认为,对于购房者而言,面对近期层出不穷的刺激政策,入市的积极性会继续提高。因此,一、二线城市的楼市资金面将明显好转。后续银行资金宽裕后,房贷有望继续宽松,部分城市有望将房贷优惠利率从目前主流的九折提高到八五折,将大幅降低购房者的还贷压力。

降准对大部分开发商而言也是利好消息。目前,房地产市场整体资金链比较紧张,存款准备金率下调意味着银行贷款的难度有望降低,融资成本也有可能降低了。

不过,专家还指出,众多利好难以扭转楼市调整的整体局势,特别是对于商品房待售面积居高不下的三、四线城市,去库存压力依然很大,以价换量仍将是房企的主要营销策略。而且经过去年的楼市调整,金融机构对房地产开发贷款的态度也将更为审慎,因此三、四线城市价格迅速回升的可能性不大。



政策回顾

1 认贷不认房

2014年9月30日,央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》中明确规定:新的房贷政策不再以家庭拥有的房屋数量来认定,二套房购买家庭只要还清首套贷款,再次贷款也将按照首套房认定。即认贷不认房。

2 公积金新政

2014年10月份,住建部、财政部和人民银行联合出台住房公积金新政策,规定职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金个人住房贷款;支持缴存职工购买首套和改善型自住住房;要求各地实现住房公积金异地互认和转移接续,并推进异地贷款业务。

3 央行降息

2014年11月22日,中国人民银行宣布,自即日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.1倍调整为1.2倍。

4 央行降准

2月4日,央行宣布,自2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。同时,对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率0.5个百分点,对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率4个百分点。

这是央行自2012年5月18日后,时隔两年多再次实施全面降准。这次降准时间和幅度大大超出了市场的预期。

制图:夏坤

2015年,烟台楼市会怎样?

专刊记者 冉全金

2014年,全国楼市步入筑底调整期,就烟台而言,这一年房地产供求双双下滑,市场下行趋势明显。都说房地产的黄金时代已经过去,如今卖房不再是容易的事情。从去年的市场表现展望2015年,似乎会更加波折些。对于烟台这个滨海城市,楼市经历了2014年的先抑后扬,在新的一年里又将走向何处?是会延续年底的回暖趋势,还是持续低谷?

回顾2014年,房地产市场先是持续调整,直到年底几个月才稍有好转。据了解到去年12月份时,烟台一二手房价已经七连跌,12月的成交量也是全年最高。经历了2013年市场的好收成,2014年着实让开发商精疲力尽。上半年开发商高调的营销热潮似乎并没有带来多大利益,但下半年片区大范围的价格战却为他们在年终销售榜单上添了重重一笔。

对于去年楼市的直观感受,从事房地产销售的张经理告诉记者,“2014年整体是个调整年,调整价格,调整心态,调整市场结构。2014年的年景并没有预期的好,有的开发商销售任务一降再降,勉强支撑,虽然在9月底出台了一些利好信息,但是效果一般,购房者越来越理智成熟,他们的需求越来越多元化。去年实际市场的去

率并不高,只有部分打低价战圈战市场的楼盘面上看还是销量可观,把同板块的对手差点震出内伤”。

从张经理的观点可以看出,去年是对开发商极具考验的一年。在一线房企与本土房企竞争加剧的市场情况下,面对去年市场的下行,一线房企通过其强大的资金链、全面的产品及良好的口碑,依旧占据着市场主流。万科、万达、中海、保利、龙湖、金地等,一线房企的表现更为抢眼些。而对于压力倍增的2015年,本土开发商面临的难题也相对更重。

2015年已经到来,在瞬息万变的这个时代,今年似乎又有一场硬仗要打。张经理认为,“今年房地产企业首先要做的是真正的去库存,而不是死扛等转机。2015年



仍是烟台楼市的盘整期,快速消化库存依然是市场主基调。”从数据方面不难看出,2014年烟台商品住宅市场存量增至824万平方米,市场仍处于中度风险区域,库存压力依旧很大。

对于今年的市场走势,业内的说法也有很多种。部分人认为,“2015年会比2014年好点,自去年9月30日之后,各类信贷政策的出台,让市场对政府的调整信心提高了不少。但客户解决速度似乎慢了一些。所以,进入2015年以后,随着市场的好转,客户的购买需求的释放,市场会逐渐好起来。但纯粹的住

宅性房产的销量肯定没以前那么好了,原来市场比较好的福山、开发区有可能因为入市量的增加,而使得开发商压力增大。对于开发商来说,提高产品质量,与拓展销售渠道,同时抓住市场机会,适当调整房价,才是出路。”

这一年,改善性需求、养老地产可能会迎来更多机会;理智的中小开发商也可能选择“割肉”退出,房企会面临进一步转型,更多新颖的内容也可能会出现到市场上;如果市场维艰,房价也可能进一步下调,从目前来看,这一切还都是未知,但楼市的战争已经拉开了帷幕。

2015年

这些区域将成为热点

2015年,烟台哪些地方会成为热点?哪里的房子会升值呢?

对于烟台楼市而言,刚需族群向来喜欢群居于三个地方:芝罘区西部和南部,福山区和开发区。作为烟台市经济中心和教育文化中心,拥有着众多商圈,芝罘区的地位不可撼动,不同于产业工人云集的开发区,芝罘区更多的是坐享写字楼的白领阶层和开店的私营业主,这群人的性质也决定了他们很难有实力买莱山区的高价房或者跨过夹河跑福山区居住,于是,芝罘区西部和南部成为他们的新宠,特别是南城近几年高大上的规划,更是让很多嫌弃距离发电厂很近,且守着安置房,居住环境不上档次的置业者将目光投向芝罘南部。有着刚需的支持,芝罘南城房价一路上扬。

福山区和开发区一直以来就是刚需必争之地,开发区是烟台产业工人高度集中的一个大区,大批劳动密集型产业的发展为该区带来了源源不断的刚需购买力,然而,前几年开发区住宅用地审批困难,导致该区新建楼盘数量匮乏,大批刚需组迫不得已涌向福山区,造就了2012年福山区成交一骑绝尘。然而时过境迁,开发区这一两年新项目不断涌现,万科、招商、中海等一线开发商纷纷入驻,如今区内房源充足,以价取胜的福山区在除去时间成本之后已不占任何优势。有着刚需保驾护航,开发区楼市2015年房价可谓跌无可跌。