



2012年房价走势扑朔迷离

最佳抄底时机在何时

2011年各地楼市低迷,房价走势持续降低,各大开发商等房产界人士也纷纷开始探讨未来楼市发展走向。什么时候买房才是最佳时机?有调查数据表明,房价在2012年总体成下降趋势,但下降幅度不会太大。

专业人士指出,开发商资金链最紧张的时候就是房价打折力度最大的时候。2011年12月到2012年3月期间将可能是房价最低点,也是最佳抄底时机,刚需等购房要把握好机会。

新房:2012上半年见分晓

“大家的普遍看法是2012年房地产市场仍然是承接下调的趋势。”某大型地产企业投资部人士告诉笔者,如果调控政策持续不变,今年上半年房价应该会出现明显的下跌。即便是一向较为成熟和理性的地域市场,由于去年10-11月份成交量出现了明显下跌,观望和僵持气氛也已经打破,开始向买方市场发展。“从目前各地土地市场冷清就可以看出各大发展商对后市是持悲观态度的。”

二手房:抄底时机初现

在一手房的价格松动持续走低的同时,二手房市场最近却出现了成交均价环比上涨的“奇景”。2011年11月份二手房市场价格松动的情况已相当明显。由于一手楼价从“虚降”、“暗降”转为“明降”,二手楼市的中高价房源的业主心态也在软化,降价成交已经成为常态。

分析报告指出,在二手房市场上,业主分化为惜售和降价急售两大“阵营”,部分业主心态转弱,普遍有5%-10%左右的议价空间,而急于套现的业主甚至会出现10%以上的降价。

商铺:年末掀起投资热

按照一般经验,每年的年底都是置业旺季,2011年住宅市场由于宏观调

控的缘故表现冷淡,商铺交易却燃起了冬天的一把火。第四季度“不买住宅卖商铺”已经成为中介行业的一景。

业内人士认为,年底正好是各行各业发放年终奖的时候,在住宅限购的背景下,不排除商铺投资还会进一步受到追捧。

鼓励“借钱买房”理性消费

鼓励年轻人“借钱买房”,因为年轻人经济实力不足,按揭购房是最合适的选择。此外,年轻人购房也不一定要一步到位,从小到大,从二手到新房的梯度消费才是理性的。

据悉,就2012年的房价走势,央视2011年12月12日在第12届中国经济年度人物颁奖晚会现场对百位经济学家、企业家进行了调查。调查结果显示,69%的人认为房地产2012年走势将会是小幅下行的趋势,11%的人认为会有

大幅的下行趋势,还有小部分人认为在宏观政策改变时,会有上涨。

从调查数据可以看出,接受调查的专家与企业家普遍认为,房价在2012年总体成下降趋势,但是下降幅度并不大。

自住不必非等“最低价”

楼市的底部到底在哪儿?估计没有人能给出标准答案。但是可以肯定一点,目前绝对是08年以来最好的购房时机。房价降了,很多人却犹豫不定了,因为都想买到最低点。但对自主需求的刚需购房者来说,抄底是投资的事,跟刚需的关系小些,相对来说,户型、采光、交通、地段等条件比较重要,不需要非等价格最低才买。

对真正的刚需客来说,买房不需要计算太多,合适就该出手。

(王力庆 整理)

