

2013楼市大猜想

2012年12月18日,国家统计局发布2012年11月新建商品住宅(不含保障性住房)价格变动情况:11月份新建商品房整体情况呈现全面上涨。统计数据表明,自从2012年6月止跌以来,全国100个城市(新建)住宅平均价格已连续第6个月环比上涨。那么2013年房地产业发展将何去何从。同策咨询研究中心总监张宏伟从政策、资金、市场等三个方面对2013年的市场行情进行了缜密的预判。

政策走势:

去投资化的限购、限贷不可能本质上出现松动

十八大期间,有记者向住房和城乡建设部部长姜伟新提问“房地产市场调控政策什么时候放松”,他回答称,“房地产市场调控政策现在还没想放松。对于楼市调控,中央政府时刻准备应对。遇到某一城市自行调整楼市政策时,中央储备相应的政策,一旦需要的话就出手。”

而近期各地楼市微调不断升温迹象明显,在这个时间段提出这样的说法有什么含义?对今后的楼市发展有什么影响?是否意味着楼市调控从严?

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,十八大期间,住房和城乡建设部部长姜伟新回答意味着“去投资化”的楼市调控政策应该还会继续执行,在本质上限购、限贷不可能出现松动,楼市调控政策底线不可能触动。

中央经济工作会议也提出,2013年中国还将加强房地产市场调控。

但是,现实房地产政策中确实正在出现“微调”,如今年以来政府已经公开认可的首套房的差别化的信贷政策、普通住宅标准调整,还有近期公积金贷款政策的微调,以及由于降息、降准、等货币政策的定向定量宽松等。“微调”主要围绕首套房“自住需求”进行,并没有对于投资性投机性需求起到鼓励入市的作用。当前,政府从政策层面已经认可这些差别化的限售与信贷政策及其他已经认可的补贴和鼓励措施。

总体上来讲,今年房地产调控政策呈现出“外紧内松”的市场特征,政策层面“微调”与坚持房地产调控的不动摇的“双重标准”同时在执行。

那么2013年房地产调控政策将呈现出什么样的特征?

首先,中央经济工作会议定调2013年货币政策仍以稳健为特征,货币政策的稳健特征决定房地产市场的运行会相对稳健,不会出现大起大落。

其次,从当前政府表态及实际政策执行来看,2013年房地产调控政策仍然会呈现出“外紧内松”的市场特征,政策层面“微调”定向宽松刺激刚需与坚持房地产调控的不动摇的“双重标准”会同时执行。

与此同时,在政策层面“微调”与坚持房地产调控的不动摇的“双重标准”同时在执行的背景下,政策执行力度上应该总体上继续保护首套房“自住需求”,为刚需一族争取更多的购房时间。

第三,以城镇化拉动内需,将助推房地产市场“基本面”持续回升。

在明年及未来,城镇化是我国扩大内需的最大潜力所在,伴随着城镇化的进一步推进,房地产市场在城镇化过程中拉动内需的地位也会日益突出出来,这将助推房地产市场基本面持续回升与回暖,这有可能会使房价继续坚挺,甚至出现房价持续小幅上涨的现象。同时,在推进城镇化过程中,一旦房价出现反弹风险,政策层面尽管在执行力度上还有可能再度有所收紧。

资金走势:

“流动性”进一步宽松,购房者勿错“平价”购房时机

国家统计局数据显示,2012年10月CPI比9月1.9%有小幅回落,但总体上看,近期CPI增速放缓并且呈现企稳态势,通货膨胀将得到进一步缓解。与此同时,按照



现在CPI的同比增速态势,全年CPI同比增长目标控制在4%的问题也不大,这也为年内“降准”或“降息”1-2次刺激宏观经济复苏“稳增长”提供了基础的市场环境。

另外,中国人民银行10月13日发布的数据显示,截至9月末,广义货币(M2)增长14.8%,狭义货币(M1)增长7.3%。M2今年以来首次突破14%表明,流动性进一步宽松,有望成为经济企稳回升的动力。

今年以来,总体来看,CPI增速放缓并且呈现企稳态势,通货膨胀将得到进一步缓解,在此基础上,楼市政策“微调”,差别化的楼市调控政策导致市场成交量逐步回暖。与此同时,在降准与降息之下,市场流动性进一步宽松,总体上也推动房地产市场逐步向回暖靠近。

在这样的市场背景下,根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2012年11月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为8791元/平方米,环比10月上涨0.26%,自2012年6月止跌后连续第6个月环比上涨,涨幅较上月扩大0.09个百分点。国家统计局发布2012年11月份70个大中城市住宅销售价格中53个大中城市房价环比上涨,同样反映出房价连续微幅上涨的态势。

在CPI企稳的市场背景下,全国房价仍然出现连续6个月上涨的现象,这一定程度上说明,在未来货币政策走向定向或定量宽松之时,市场面临的通胀预期压力正在上升,无论是出于自住购房目的,还是投资购房目的,防止口袋中货币进一步贬值购买力降低成为当务之急。

从国内环境看,随着我国经济发展逐步进入新的阶段,劳动力、土地价格都在上涨,成本推动型通胀压力将长期存在,再加上美国QE3、QE4推出,内外两种趋势的重合,对物价上涨进而通胀的影响不容低估。

我们看到,在限购之下,需求被压制,在美国QE3、QE4推出的市场背景下,热钱在楼市周边寻找进入的机会。尽管中央政府近期依然坚持不懈的宣传限购限贷,这也是在全球货币“大”爆炸的当下,希望通过控制限购限贷这道水闸,堵住货币不由自主的流向房地产这个最能吸金的大水库;希望即使货币爆炸,也是流向实体经济,当然这不可避免地仍然会对房地产市场产生影响。在QE1的过程中黄金白银石油狂涨,QE2期间也同样。近期,多家房企或赴港上市、或收购上市平台,或在通过境外渠道进行频繁融资,均表明热钱政策缓慢地流向中国房地产市场。此时,其实聪明的投资者早就明白手中的资金该流向哪里。

因此,在股市大盘走低、通胀预期、人民币升值压力,资金缺乏投资渠道的市场之下,势必会导致房产成为资产保值增值的首选投资项之一,这一定程度上也会助推房地产市场成交量的持续回升,从而最终传导到价格的上涨与反弹。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,从价格未来趋势角度来看,尽管当前由于楼市政策“微调”,成交量逐步回暖,房价降幅正在收窄,能够带来市场趋势性下跌的市场基础环境并不存在,房价持续下跌的动力正在逐步消失。从当前来看,全国房价连续6个月上涨现象已经表明当前价格已经接近“市场底”,在政策“微调”定向宽松及成交量持续回升的市场背景下,房价不可能重回大幅降价的市场环境。从开发商定价角度来讲,当前小幅优惠小幅促销的“平价”策略成为市场主流和趋势,在这个阶段,购房者不应该错过当前“平价”购房时机。

一定意义上讲,本轮调控以来,购房者已经错过了2011年10月底至2012年上半年之间的大幅降价的最佳购房“时间窗”。尽管在去投资化的调控政策的影响下,全国房价开始有小幅回升的趋势,今年有可能一直处于这个阶段性的“市场底”,但是,购房者已经很难在短期内找到之前大幅降价的购房时间窗口。在第四季度甚至更长时间内,小幅优惠或微幅降价将成为房地产市场的主流和趋势。在市场基本面趋好的背景下,购房者应该抓紧房企由于企业年度销售业绩指标、短期拿地资金需求、回笼资金采购原材料及资金面短期内确实较为紧张等策略性的降价“平价”时机进行购房,而不是持续观望,等待市场基本面趋好、房企资金面不紧张、楼盘开始涨价时再买涨不买跌。

市场走向:

市场“基本面”将现真正意义“回暖”

从整个市场“基本面”来看,2012年整个1-8月,全国的房地产投资同比去年同期出现首次回升的迹象,开发企业拿地规模(土地市场交易),也包括整个商品住宅市场的销售面积和金额增速下滑幅度缩小。此外,1-11月全国商品房销售面积首次出现同比转正,这就促使整个市场“基本面”继续向利好方向发展。在这个阶段,以首套房置业为主的需求将会继续积极入市,继续放量,延续之前成交量回升的局面,这将使开发企业对于整个市场“基本面”由信心不足转向谨慎乐观,这也将促使开发企业在成交量回升的之后进一步有序加大房地产投资、新开工面积,甚至重拾土地市场拿地的热情,逐渐形成市场“基本面”的真正意义的“回暖”。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,从2013年市场基本面走势来看,由于政策“微调”与房地产调控的“双重标准”的执行,再加上以城镇化拉动内需的2013年宏观经济政策的定调,明年房地产市场基本面应该还会在“微调”政策刺激下持续回升,但是不会出现大幅逆转行情,明年房地产市场“基本面”整体会上持续好转,但是仍然处于整个市场大周期的低谷期的复苏与回升期,保持“限速”中缓慢复苏与房企有限的扩张的行情将是2013年整体市场基本面的特征。

在这个阶段,伴随着城镇化的进一步推进,房地产市场在城镇化过程中拉动内需的地位也会日益突出出来,这将助推房地产市场基本面持续回升与回暖,这有可能会使房价继续坚挺,甚至出现房价持续小幅上涨的现象。

从当前来看,全国新建住宅房价连续6个月上涨,市场已经出现房价降幅收窄甚至个别项目小幅涨价的现象。因此,当前调控的压力仍然存在,“去投资化”的限购限贷政策尚短期内不可能出现明显松动,外来的投资投机性需求不会大规模入市,限购政策有可能明年会继续执行。

此外,政策层面仍然需要从严执行,继续执行差别化的税收政策保护首套房“自住需求”,为刚需一族争取更多的购房时间。从政策面的走势可以看出,由于“微调”政策仍然继续针对首套房自住需求进行,那么也就明确地为首套房“自住需求”进一步放量入市提供了市场机会,尽管房企房价降幅收窄甚至只有小幅的房价促销优惠,但是,整个市场基本面尚未有明显好转的迹象,应该说,在市场尚处于恢复的阶段过程中,在限购限贷政策之下房价不会出快速上涨的趋势,在房价相对平稳的阶段,仍然是自住需求、刚需一族相对合理的购房时间“窗口”,在这个阶段,首套房“自住需求”将继续支撑整个房地产市场成交量回暖。

(同策咨询 张宏伟)

Forecast

展望