

2010郑州楼市 年中盘点 预测

棋至中局,依旧迷雾重重。
2010年上半年的楼市惊险和精彩并存,热销和滞销同在,这下半年究竟是“向上走”还是“向下走”?
那些悬而未决的问题,会在下半年见出分晓吗?后续是否会出台更严厉的调控政策,楼市浓厚的观望气氛能否散去?……

晚报记者 袁瑞清/文 赵楠/图

那些悬而未悬的事,谁能说清楚? 楼市“松紧带”关键看信贷

政策:是趋紧还是放松?

转眼间,新政出台近百日,各地成交量价均受到不小的影响。然而,对于购房者普遍期待的降价问题,从数据显示上看,实质性的降价潮似乎并未真正到来。

于是,有人说上半年是跌宕起伏的,而下半年则是扑朔迷离的。

多名开发商对记者表示担忧,如果此次调控的效果还未得到明显体现,“下半年可能还会有更严的调控政策出台。”

河南中原地产顾问总经理冯建军认为,未来一两年内,全球经济泡沫和通货膨胀的经济环境以及房地产行业所面临的政策背景都是不会变的。

“因此,从这点来看,下半年政策不太可能会松绑,现有政策会保持延续。”

一方说政策紧缩,也有说下半年楼市调控政策有望放松的。果真如此?此说法并非空穴来风。

近日,住房和城乡建设部政策研究中心有关人士称,对“第三套不贷”政策松绑等消息,都被认为是楼市利好消息。

郑州大学房地产市场研究中心主任杜书云认为,在宏观经济面临多重“两难”的情况下,此时的调控步入观望期。“下半年,国家的调控政策会根据市场走势来决定,现在很难准确预测”。

“下半年,房地产调控的松与紧,主要聚焦于信贷政策。”河南财经学院教授刘社预计,如果房价进一步回调,商品房销售持续低迷,则信贷政策适度放松的概率加大。

她认为,如何在“保持政策的连续性和稳定性”的同时,增强“针对性和灵活性”,保证房地产市场平稳发展,不出现大起大落,考验相关部门的智慧。

房价:是上行还是下行?

在新政后成交量大幅下滑的压力下,楼市从卖方市场慢慢过渡为买方市场,消费者对楼价的期望也从“恐涨”变为“候跌”。

虽然目前楼价还处于高位,不过,开发商恐慌心理已经出现,降价也从蓄势待发转而蔓延。近期不断推出的购房优惠就可见一斑。

下半年房价是涨是降?接受记者采访的对象,均不敢下定论,但在他们看来,调控组合拳下的郑州市场,是“受伤相对较轻”的。

“根据我们的监控,上半年商住房累计卖了47542套,比去年同期还多卖了1626套。”郑州同致行品牌运营总监曹庆伟说,“下半年最可能的状态是平稳,房价也将是如此。”

但新政以来,笼罩在楼市上空的观望疑云也一直未曾散去。此种局面之下,“善于应市”的开发商是急于跳水还是继续坚挺高房价?

郑州一品牌开发商认为:“大部分开发商仍不缺钱,只要稍微有点销售业绩,就可以支撑。在放缓开工速度的情形下,即可维持资金流的运转。”

而业内人士王先生预测,很多开发商都在等待所有的政策出尽后,再制定价格策略。

一些开发商甚至认为,越涨价才越会有购房者购买,消费者买涨不买跌。“但是如果市场出现第一个大幅降价的楼盘,则会有第二个、第三个,甚至是一连串降价的楼盘”。



消费:是观望还是入市?

近期小幅打折已令很多购房者心动,但“候跌”心理依然严重。下半年的郑州楼市是观望依旧,还是结束迎来春天?

“房价开始松动了,但只是挤掉了去年疯涨房价的一点泡沫。”有业内人士这样说。从6月开始,郑州开发商的推盘策略发生了一些明显的变化。

“手中项目有中小户型的,都马上推出入市……最受欢迎的户型以及并不高的总价,直接面对新政‘免疫人群’——首套房消费者”,所以这些高性价比的产品已令郑州很多购房者心动,成交量明显上涨。

然而,大户型豪宅方面,购房者候跌心理依然严重。因此,不急于出手的人们,更看好后市,推迟购房时间成了大多数人的选择。

“一方面是下跌的成交量,一方面是坚挺的楼市价格”,业内人士林先生认为,6月郑州楼市的小幅反弹,只是因为量中小户型推动的短暂性企稳,并非目前郑州市场真实的供需关系。

搜房网近期一项调查显示,83.83%的网友认为,郑州楼后的近期促销力度并不大,12.34%的购房者认为目前还是有一定的优惠的。

但是,在楼市当前的折扣下,只有21.68%的购房者打算出手买房,52.65%的购房者决定继续观望。

郑州楼市在多方博弈之后将进入“大户型、豪宅”销售,那么真正的旺销或者滞销,才会在此时一见分晓。那么买是不买,或者是等等再买?

对此,刘社认为,在宏观上,郑州房价会跟风全国房价大势,即使是下调,幅度也不会太大。“对于刚性需求来说,如果不够资格申请经适房,就没有必要继续观望,遇到合适的楼盘可以出手。”

销售:是快跑还是惜售?

由于上半年多数房企未完成销售任务,下半年,销售压力加大,开发商还会捂盘吗?新政之后,一些意向开盘项目纷纷延期开盘,放缓速度意图明显。

记者调查了解,这些项目多为大户型、高总价豪宅和新生项目等,在楼市大环境并不理想的情况下,这些项目的开发商选择了“避其风头”。

“现在有的在售高端项目,一周也成交不了一套,与其开盘情况不好,倒不如等一等有利时机……”有开发商坦言。

这种“推迟推盘,以期待市场回暖”的情况是被目前淡市所决定的“被捂盘”现象,一些开发商不得已推迟销售计划。

记者获悉,下半年,随着传统“金九银十”的逼近,大量房源将扎堆上市,抢在国庆节之前占领消费者市场。

这种背景之下,开发商还会捂盘避险吗?而下半年,楼市新政调控的效应将愈发凸显,在面对可能出现的销售下滑态势,这些房企要实现全年销售任务之路是非常艰巨而漫长的。

业内人士说,下半年,将是各房企施展真实本领的时候了。是顺利完成全年销售目标,还是销售低迷只能被“腰斩”?

上半年郑州土地市场上的表现也可说明问题。与去年下半年,市场上“地王”频现的高调不同,今年上半年郑州的土地市场显得非常“淡定”。

面对新推地块,虽然开发商拿地热情不减,在出价上却更为理性许多。

然而,这种理性在下半年里是否还将持续呢?有业内人士预测,与行情急转直下的北京、上海相比,郑州等二、三线城市受新政影响更微,价值洼地更大,也就注定其新成为开发商们的进攻重点,下半年的郑州楼市或将风生水起。

聊聊下半年

他们眼中的 未来楼市

调控背后的“黑嘴”

住房和城乡建设部政策研究中心主任 陈淮

我呼吁善良的人们警惕和利益集团勾结的黑嘴,当机构要在股市建仓,他们就造出“第二波”的谎言;当机构要拉高,他们就造出“政策退出”的谎言。

配合得何其巧妙啊!这不是第一次了,人们肯定会对“房产税三年免谈”事件的前后舆论记忆犹新!

房价会回到去年6月水平

华远地产董事长 任志强

在强制的政策压力之下,降房价已成为主色调,降已成为一种必然。降房价已是一个政治问题。

在这种压力之下,房价有可能会回到去年6月份的水平。建议开发商尽早降价,否则政府会出台更加严厉的打压政策。

新政或明年退出

路劲地产董事局主席 单伟豹

政策最迟会在明年退出,房价只是暂时下跌,未来由于供给的断层,房价很可能出现反弹。

历次调控之所以成效甚微,就是因为调控多为行政干预,而没有遵循市场规律。投资者和消费者如果要买房,最好等到年底。

市场将更加理性

郑州大学房地产市场研究中心主任 杜书云

如今的楼市调控政策更符合市场规律了,购房者的消费理念也渐趋理性,恐慌性购房的减少。开发商也不应该再继续死撑了,应顺应市场规律的要求。