

2011年《房地产蓝皮书》预测

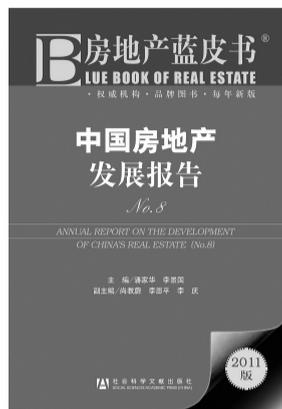
中高档房价将走高 低档房价将走低

人口可能面临变局 新增住房需求将下降
保障房均价将呈现下调趋势

2011年,房价调控备受瞩目,中央发文,各地实施相关政策,出台调控目标。调控之后房价将是怎样一个走势? 2011年房价是企稳还是走低?

中国社科院5日下午发布的2011年《房地产蓝皮书》给出答案。2011年,我国房价走势将会出现分化格局,低档商品房价格将走低,平均房价水平将下降。

蓝皮书还特别指出,我国经济、人口、社会等房地产发展条件和房地产监管、调控、支持政策均可能面临变局,从而导致房地产市场发生重大转变。



A 房地产·价格预测 中高档房价走高 低档房价走低

2011年的房地产市场被蓝皮书形容为结构分化,房价走势出现的是分化格局。为何出现分化? 主要是政策的影响。

2011年,中国出台了各项调控措施,被称为是最严的。各地也纷纷出台限购令。

至于具体的房价走势,蓝皮书预计,商品住房市场中高档房价将走高,低档房价将走低,两者形成相持的格局。而纳入销售市场的低档保障性住房统计范围的平均房价将呈现下调趋势。

低档房价走低,保障房价格下调,这正是有刚性需求的购房者的美好愿景,盼着房价能够降一些。而最近,各地的房价已开始呈走低、下降趋势。

最新统计数据显示,上月北京新盘开盘价格暴跌13.23%,成为调控新政后新房市场价格的最大跌幅。

限购令之下,开发商为了抢占市场,纷纷低价开盘。

B 房地产·分析 保障房入市 供给大幅增加

2011年的房地产市场为何出现分化格局? 专家分析称,是商品房供给增幅放缓,保障性住房加大入市力度导致的。

专家指出,2011年初,国家提出当年1000万套、“十二五”3600万套的保障性住房建设目标,必将形成中高档商品住房供给进一步趋紧、低档住房供给大幅增加的强烈预期,导致中高档房价存在走高压力、低档房价存在走低压力。

另外,由于政策实施存在反复性,导致市场主体对未来政策预期的不确定性,潜在投机性需求向现实需求转化将有所收敛,但转化动力仍存。

专家还表示,出现分化还取决于开发商的控盘能力,“开发商的控盘能力大大增强了。”

经历了2008~2010年间短暂的V形调整反转和2009~2010年间销售市场的繁荣,房地产开发企业控盘愿望大大加强。

C 房地产·需求预测 人口可能面临变局 新增住房需求将下降

蓝皮书指出,我国经济、人口、社会等房地产发展条件和房地产监管、调控、支持政策均可能面临变局,从而导致房地产市场发生重大转变。

出现变化趋势主要从需求和供给两方面来看。房产特别是住房需求包括消费性需求和投资投机性需求,短期内投资投机性需求可以在一定程度上左右市场格局,但长期市场趋势则由消费性需求决定。

城市住房消费性需求主要来自两方面:其一为新增城市家庭形成的基本居住新增需求,其二为既有城市家庭形成的改善性新增需求。

蓝皮书预计,“十二五”时期,新增城市家庭形成的基本居住新增需求将呈现下降趋势,既有城市家庭形成的改善性新增需求则取决于经济增长前景和收入分配格局变化。

另外,城市住房需求结构也将分化,改善性的中大户型住房需求比重增加。

从供给方面来看,新建房产供给保持近期快速增长后将进入平稳期,但新建房产总量大幅下降的可能性也很小。

专家支持

中国社科院城市发展与环境研究所所长、研究员 潘家华
中国社科院城市发展与环境研究中心研究员 李景园
北京中原房地产经纪有限公司三级市场部副总经理、北京房地产中介行业协会监事 官萍

D 房地产·分析 婚配年龄段人口高峰已过

新增住房需求下降主要是和婚配年龄段人口变化有关。专家表示,23~30岁是我国城市人口婚配组建新家庭的主要年龄段,婚配年龄段人口变化代表新增家庭消费性住房需求的变化。

专家向记者透露,根据2000年“五普”人口数据,全国婚配年龄段人口高峰大致在2014年来临,原有城市人口的婚配年龄段人口高峰早在1998年即已达到。

快速城市化可能导致城市婚配年龄段人口高峰推迟,但我国城市化速度在“十一五”期间即出现下降趋势。

因此可预计我国城市以婚配人口计算的新增城市家庭数量经历“十五”、“十一五”的快速增长后将呈下降趋势,这将导致新增城市家庭形成的新增住房需求也呈现萎缩趋势。

为何说改善性新增住房需求取决于经济前景和收入分配格局的变化? 用专家的话来讲就是:“目前购房高峰期已过,相当一部分家庭有多套住房,改善性需求基本一步到位。而居住条件较差的家庭需要改善住房的话,还有待收入储蓄进一步积累。”

未来十年 住房供需矛盾将缓解

对于改善性的中大户型住房需求比重增加这一预期,专家表示,随着经济收入进一步增长,当前居住条件较差家庭的改善性住房需求将被有效释放,很显然,改善性住房需求意味着由小户型向中大户型的转换。

另外,城市化速度下降了,“十二五”及未来10年,以青壮年劳动人口为主的城市化移民形成的新城市人口占城市总人口比重将呈下降趋势,这意味着满足城市化劳动人口或家庭简单低端居住需要的小户型住房需求将呈下降趋势。

此外,计划生育后成长起来的人口逐渐成为社会主要劳动人口,城市人口的养老负担大幅加重,随着所需赡养老年人独立生活能力下降,中老年人口与高龄老年人口组合的新式大家庭模式可能成为趋势之一,这意味着较大户型住房需求相应增长。

新建房产供给将在“十二五”后期进入平稳期,专家也给出两个理由。一方面,“十二五”及未来10年,我国城市房产需求特别是住房供需矛盾将逐渐缓和,有可能出现供需平衡甚至供过于求的市场格局,这将导致房地产开发建设企业调整开发建设能力。

另一方面,我国属于资源约束严重的国家,人均可开用地少不允许我国城市住房建设过度扩张。我国能源短缺、铁矿资源稀少也对我国房产建筑材料供给形成一定约束,使得新增房产供给不可能长期快速增长。

据《法制晚报》