

黄金 楼市

A24~A25

□半岛记者 郭振亮

对于房地产来说,2016年是一个不寻常的一年。政策利好的延续,房价风云变幻中的惊心动魄,多少人在庆幸,又有多少人在懊悔。无论如何,2016年已经成为了过去式,对于已经来到的2017年,很多人在买房的问题上,心存各种疑虑。本周《黄金楼市》我们就一起来听听资深业内人士对新年购房的预测和分析。

猜想四 “龙宝宝”、二孩 催热学区房

二手房在2017年会出现哪些新关注的热点呢?

马光明介绍说:“二孩政策的放开助推了改善需求的快速释放,套三、套四等改善户型会持续走热。而未来地铁延伸到的板块价值会进一步提升。另外值得关注的是,80后90后对子女的教育重视程度提升了一个更高的台阶,学区房热度会进一步提高。”

业内人士分析说:“除了二孩政策可能在五年后对二手房产生一些影响之外,还可以向前看一看,2012年的一轮生育热潮,让‘龙宝宝’集中降生,2017年这些‘龙宝宝’就要五岁了,父母所考虑的则是孩子的上学问题了,‘龙宝宝’的学区房也许会对2017年的二手房市场产生一定的影响。”

张斌则认为,二手房市场相对商品房反应偏温和,明年依旧会比较看好。因为二手房有三大价值点:中心地段、优质配套和低总价,所以吸引的多是首置刚需和目的性改善。

“无论是刚需,还是投资,2017年楼市,肯定不会像2016年这么‘不平凡’了,这是基本确定的,所以建议市民,就算是为了手里的钱保值增值而买房,也需要考虑一下自用的因素,买房子不是第一天买就第二天涨了,它是有一定周期在那里的,谨慎投资,切勿盲目。”业内人士建议说。

□链接 2017年,我的买房目标

市民许女士:我从2016年就想着要换个房子,自己在李村有一套80平方米左右的房子,手里还有300万元左右的资金,希望能够在市南、市北买一套小点的房子用于自主,然后在西海岸或者高新区再买一套大点的,给父母住。2017年的房价不知道会怎么变动,但无论如何,还是希望能尽快搞定这两套房子。

市民李先生:没有赶上2016年的购房机遇,但因为是自住需求,所以2017年最重要的一件事就是买房。打算卖掉现在的房子,目前预算180万元左右,打算在市北区购买一套两居室。

市民王先生:之前因为孩子的入学问题,一直在看二套房,想买学区房。但现在自己要了二孩,所以还是想着先在自己家附近买一套比较大点的房子改善一下。

2017 楼市大猜想

猜想一 | 整体政策继续收紧

2016年楼市创出多项纪录,不仅仅是成交的量价达到最高峰,市场结构和行业发展也有很大变化。全国楼市在大涨之后出现急刹车,青岛则独善其身,并未有调控新政出台,但也出现一定降温。

业内人士分析认为,政策风向是楼市的指挥棒,而2016年内先后出台了不同导向的政策,也导致了楼市先热后冷,二季度迅速升温,四季度又遭“急

冻”。青岛市场走势基本类似,高峰出现在5月份,金九银十差强人意,但是出现了近万元的价格高点。但因为四季度并未出现调控新政,年底表现尚可,成为年内第三成交高点,但价格下滑明显。

针对2016年政策与贷款的利好延续问题,锐理数据山东区域总经理马光明分析认为:“政策走向跟量价都是反向关系,量价走高,政策收紧,量价走低,政策宽松。2016年10月之后各地楼

市量价齐升,政策开始进入收紧期,而目前来看,预期政策效果并未完全达到,因此2017年整体政策仍会偏紧。目前青岛并未限购、限贷,不排除年内会对投资需求的贷款限制。”

平安好房运营总监张斌认为:“楼市的三年周期又一个轮回,在2016年的高峰过后将面临深刻的调整。政策层面的转向,金融方面的变数,市场供求的失衡,都决定2017年调整的基调。”

猜想二 | 成交仍活跃,但难创新高

2016年是房地产成交大年,除了各项成交纪录被刷新,也带来土地市场的升温。从目前全国来看“地王”频出,2016年年底青岛40多块的土地集中上市也是频现熔断。最终成交土地建面不足供应量的70%,而且大多仍在外围新兴区域。主城区也有优质地块底价成交,但是要么是热点区域,要么是地标大盘,拉高房价可能性更大。未来,增加土地供应平抑房价,熔断如何真正合理,任重而道远。

马光明分析说:“中央‘去库存’思路之下,2015年以来青岛土地供应大幅减少,尤其是主城区土地供应更加稀缺,好地角、大体量项目少之又少,保利

长沙路项目和华润辽阳东路项目是目前已经确定的最值得期待的项目。2016年商品住宅成交超过2000万平方米,创历史新高,几乎接近2014年、2015年两年之和,预计2017年成交活跃度依然会延续,成交量仍在高位,但受制于置业价格门槛和政策偏紧,成交量难以再创新高。未来主城区土地供应愈加稀缺,持续看好的区域可能并没有新增供应或比较少,比如新都心、浮山后、世园会等区域,从未来主城区可供的开发量来看,欢乐滨海城、高科园、交通商务区、科技大学等板块将会逐渐活跃。”

关于2017年的成交量预测,戴德梁行山东区域总经理张春雨分析认为:

猜想三 | 房价走势放缓,区域差距拉开

记者了解到,虽然政策是鼓动楼市变热的主要原因,但是市场的供需关系才是决定价格的根源。由于2015年的市场冷清,开工量明显不足,造成2016年上半年供应短缺。而金融宽松激发的需求,加上二孩、户籍、拆迁等因素助力,拉大的供不应求导致价格大涨。

针对市民最关心的房价问题,马光明大胆猜测说:“2017年上半年整体房价仍将上行,但速度会有所放缓,区域差距会进一步拉开;而下半年会处于高

位盘整,经济和金融不出现大的风险的前提下很难出现大的下跌。”

“房价走势上,按照目前的市场状况分析,上半年的房价走势应该会比较温和的,下半年如果出现量价齐升,不排除会出现限购调控政策的可能。”张春雨说。

张斌认为:“从历来的数据看,高峰年后成交量的大幅回落在所难免,价格明显回落的可能性不大。在全国一片‘限’的背景下,虽然青岛各项数据比较

安全,但也不排除出台相应调控政策的可能。规划利好影响的区域仍有较大空间;配套成熟主城区安全性更好,自住改善或许有实惠良机,但是投资需要谨慎。”

业内人士介绍说,市场蛋糕大了,行业集中度高了,有利于房地产更加健康有序的发展。房地产经过高速发展的黄金十年,如今已步入新阶段,土地为王、产品为王、资金为王、客户为王……行业也在发生深刻的变革。