



头脑风暴

本期话题 降息,楼市作何反应

参与嘉宾

河南东方置地有限公司营销
副总经理谭卫华
建业住宅集团洛阳置业有
限公司营销总监郭郑斌
洛阳名门地产有限公司营销
总监何锐



谭卫华 (照片由本人提供)



郭郑斌



何锐

市民购房压力变小、购房欲望增强,房企加紧去库存,涨价可能性较小。业内人士预计,年底会迎来销售量回升

降息开启“翘尾”可期

□记者 霍媛媛/文 本刊记者 张宝峰/图

11月21日晚,央行宣布从22日起下调基准利率。业界普遍认为,这是继“9·30”房贷新政后,对房地产市场又一利好的信号。降息除减小了购房者的购房成本外,对楼市又有何影响?会不会造成房企优惠措施减少?能不能带来年末“翘尾”的市场行情?这不,围绕几条微博,洛阳地产圈里的几位业内人士就对降息的作用和影响进行了深入解读……

1 双重作用 促部分刚需置业群入市

●微博:【降息利好房地产 促使部分刚需购房者入市】住建部政策研究中心原副主任王珏林表示,央行降息直接目的是刺激宏观经济,间接利好房地产行业,预计会缓和目前楼市的低迷态势。他认为,降息会使开发商紧张的资金链趋于缓和,并促使部分刚需购房者入市,会稳住房价,但不会大涨。

●业内人士解读

何锐:此次央行下调利率后,五年期以上贷款基准利率降为6.15%,较此前利率下降0.4个百分点,相当于此前利率打了九四折,这对刚需购房者绝对是利好消息。

另外,此举有助于市场信心的恢复——对于不少刚需购房者来说,本轮降息,无疑给他们吃了一颗定心丸,让他们形成了“房价不会再跌了”的心理预期。

可以说,本轮降息一方面能够减小刚需购房者的购房压力,对于打算贷款买房的刚需购房者以及已购房、采取浮动利率合同的家庭来说,节省了一笔开支;另一方面,则可以增强他们的购买信心。对此,也有不少专家表示,本轮降息对购房者的影响,心理预期远远大于月供减少的实质效应,而对未来预期的改变,将促使更多刚需购房者放弃观望。因此,正如该微博所说,在一定程度上,它可以起到促使刚需置业群释放购房需求的作用。

需要说明的是,目前正值年底,洛阳各大房企都面临着快速去库存,冲刺全年销售任务的压力,因此,部分房企可能对价格做出适当调整,但是市场不存在大面积涨价的可能性。未来,随着各大房企的资金压力相对缓和,不排除房价大幅反弹的可能性。

2 目前优惠措施减少 预计明年将迎新一轮涨势

●微博:【冬天里的一把火:降息后部分房企酝酿涨价】央行降息被指“冬天里的一把火”。受销售向好的影响,近期热点城市部分房企发布“涨价令”,主要内容在于,取消优惠措施、推出高端房源,甚至直接上调价格等。涨价行为目前仅限于一线城市和热点城市的部分区域。

●业内人士解读

郭郑斌:在“9·30”房贷新政余音未了之时,央行降息,相当于点燃了“冬天里的一把火”。

第一,“这把火”减小了购房者的房贷压力。一方面,贷款基准利率下调,将使购房者商业贷款购房的月供减少;另一方面,购房者购买首套房

率折扣将明显增加。

第二,本次降息和“9·30”房贷新政将形成叠加效应,对已还清首套房购房贷款的改善置业群体产生双重利好影响,促使这部分购房者持续入市,并对楼市形成进一步托举的效应。预计洛阳市场从现在到春节前,改善型置业群体将持续入市,2015年,改善性需求的持续释放也可预期。

据了解,上个双休日洛阳重点楼盘的到访、销售量均有上升,不少楼盘已开始减小优惠力度。不过,由于今年上半年销售状况较惨淡,洛阳不少房企目前为完成全年销售任务,并没有采取涨价措施。预计到明年,洛阳楼市将会迎来新一轮涨势。

3 房企遇窗口期 市场或现“翘尾”行情

●微博:【降息启示录:为房企去库存提供窗口期】这一波政策对经济和楼市的刺激,是为了给更深层的改革拖时间、换空间。这正好也为房企提供了去库存、优化结构和战略转型的窗口期。抓住机遇,去库存换现金,调整城市与品类结构,优化资产与财务结构,创新战略,才能趁这个换挡期,成为未来楼市的“赢家”。

●业内人士解读

谭卫华:此次降息给有购房需求的市民带来了实惠,对他们来说是极大利好,也增强了市场信心,预计随后就会带来销售量的回升。接下来,还可能进一步降息甚至全面“降准”,而货币“水龙头”一开,在资本追逐利润的市场规律引导下,间接获益最大的当属房地产行业。

目前,本轮房地产市场的调整,应当说已经进入整体的筑底阶段,小部分城市的楼市可能率先回暖,而大部分城市的楼市也会陆续进入盘整阶段。

值得一提的是,此次降息表面上看对楼市中期和短期是利好,但背后反映出深度利空,那就是中国经济改革已经进入深水区,面临调结构和保增长的双重压力。对于楼市来说,其长期稳定发展的源动力还在于经济增长。所以,在中国经济新的增长引擎还未形成,大部分城市(包括洛阳)的楼市供大于求的基本面没有改变的大背景下,无论短期内政策如何强刺激,支撑楼市量价齐升的后劲依然不足,这一波行情之后的楼市走向,依然充满不确定性。

当然,不可否认的是,这个冬天,楼市可能迎来一波“翘尾”行情,甚至会在明年开春后进一步回暖。

对于房企来说,降息后的这段时间正好提供了房企去库存、优化结构和战略转型的窗口期,正如微博中提到的那样,抓住机遇,去库存换现金,调整、优化结构,创新战略,才能真正成为“赢家”。