



扫描二维码
关注微信公众账号

房地产市场预期转向 下半年价格渐回理性



2020年下半年以来,房地产调控持续深入,房地产市场明显趋稳。7月15日,国家统计局发布6月商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,虽然部分城市环比微涨,但整体来看,70个大中城市商品住宅销售价格涨幅已呈现稳中有落的态势。其中,二手住房管控效果更为明显。业内人士表示,调控下多方预期已有转向迹象,2021年下半年,随着信贷政策继续收紧,未来房价涨幅有望进一步放缓,楼市将进入新阶段调整。

A

新建商品住宅 同比涨幅回落

易居研究院根据国家统计局数据计算得知,6月,70个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅为0.4%,相比5月回落0.11个百分点;二手住宅价格环比涨幅为0.3%,相比5月回落0.01个百分点。同比来看,6月70城新建商品住宅、二手住宅价格同比涨幅分别为4.3%和3.5%,相比5月涨幅分别回落0.17个百分点、0.02个百分点。

上海易居房地产研究院研究员潘竑羽表示,6月70城新建商品住宅价格同比涨幅年内首次回落,而二手住宅价格同比涨幅已经连续3个月回落,因此,预

计本轮房价涨幅年内见顶,下半年房价上涨动力将持续减弱。

对此,国家统计局城市司首席统计师绳国庆也表示,2021年6月份,70个大中城市商品住宅销售价格涨幅整体呈现稳中有落的态势。

值得一提的是,全国70城二手房价格6月环比上涨的只有48个城市,为年内最低值。国家统计局数据显示,6月70个大中城市中,新建商品住宅价格上涨的城市55个,持平的城市3个,下跌的城市12个。相比5月上涨城市数量减少7个,价格下调城市增加7个。二手房方面,二

手住宅价格上涨的城市48个,持平的城市6个,下跌的城市16个。相比5月,上涨城市数量减少2个,房价持平城市增加3个。

“上涨城市减少,6月新房、二手房房价整体涨幅均小幅收窄,市场保持平稳回调。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,购房信贷环境收紧,特别是部分银行阶段性暂停发放二手房贷款,带动市场预期有所回调,杭州、重庆、广州、成都等城市二手房房价涨幅均收窄。此外,二手房指导价持续释放调控效果,深圳二手房价连续第二个月环比下跌,同比涨幅降至10%以内。

C

预期转向 购房焦虑明显缓解

“2021年小阳春依然在持续中,但热度在下半预计放缓。”张大伟表示,针对经营贷、二手房定价、学区房等调控政策的不断叠加,一线城市房价涨幅已经放缓。预计下半年随着信贷持续收紧,部分城市将进入调整周期。

潘竑羽表示,相比2020年,目前财政政策基调回归常态,货币政策也更加审慎。在众多因素影响下,房价涨幅见顶,预期未来几个月涨幅继续收窄,但维持在合理区间内。

许小乐也表示,除行政性调控外,受银行“两条红线”以及一季度房贷额度挤占影响,二季度贷款额度受限,信贷环境收紧,央行最新数据显示,二季度新增中长期贷款1.45万亿元,较一季度下降27%,较去年同期下降6%。信贷政策的收紧,将使得市场逐渐趋于理性。

从近段时间来看,房地产市场热度明显下降,购房者购房焦虑大幅缓解。58安居客房产研究院监测数据显示,6月新房找房热度有小幅波动,全国找房热度环比下跌3.7%,一线城市找房热度环比下跌8.3%,二线城市找房热度环比下跌2.9%,三四线城市找房热度下跌3.3%。从挂牌量和经纪人来看,也均为下降趋势。6月全国新增挂牌房源量环比下跌10.2%;6月经信心指数为105.6,环比下降2.6%。

“一些热点城市整体热度相比去年下半年已经明显降温,并且这种趋势还会延续。”58安居客房产研究院分院院长张波表示,“稳定”无疑是下半年楼市的趋势,房价稳定、地价稳定是基础,购房者的预期稳定也在房贷持续收紧下变得更为确定。

(来源:《经济参考报》)

B

二手房成调控重点 各地调控不断深入

中原地产数据显示,2021年上半年房地产调控井喷,6月单月调控52次,叠加1至5月的234次,2021年上半年全国房地产调控次数高达286次。另据贝壳研究院统计,6月无锡、天津、青岛、广州、海南、北京、哈尔滨、长春、南昌、苏州、南宁、成都、深圳、湖州、绍兴共15地发布房产调控政策,政策持续加码。

中原地产首席分析师张大伟表示,2021年上半年,房地产调控继续全面升级,收紧力度不断增加。和往年相比,调控范围更广,更精准,包括住建部约谈、整顿中介、限制二手房定价、打击炒作学区房等。

7月8日,西安市住建局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》,明确涉及二手房交易各环节的有关机

构要将二手住房成交参考价格作为参考依据,引导二手住房理性交易,稳定市场预期。同时,要求不得以“学区房”等名义炒作房价,不得诱导小区业主参与哄抬房价。7月9日,上海发布二手房新政,在已实施房源挂牌核验的基础上,需增加价格信息的核验,上海市相关交易管理部门将以市场真实价格为依据对每套房源进行核验,没有通过价格核验的房源不得对外发布。绍兴则发布《进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》要求,越城区、柯桥区、上虞区商品住房价格实行网格化管控。此外,还有多地针对学区房的“定向调控”力度明显增强。

“二手住宅价格参考价机制是现阶段调控重点。”中大证券

分析师蔡鸿飞表示,深圳二手房参考价机制出台后,深圳二手房市场价格环比增速下滑、成交量大幅下降,多地看到调控效果,相继跟进。

2021年2月政策出台后,深圳二手住宅价格增速快速下滑,5月环比增速时隔近两年再现负值,为-0.1%。成交量方面,根据深圳房管局的数据,2021年3月后,二手住宅成交量持续下降,2021年5月和6月的成交面积分别约27.6万平方米和23.7万平方米,分别同比下滑61.0%、73.8%,较2019年同期下滑54.5%、50.2%。

开源证券分析师齐东表示,此前成都、深圳、宁波、南京等地均发布二手房价格指导机制,二手房限价城市或继续扩容,政府对房价调控决心不动摇。