

财富效应减退 一线楼市下半年房价难再狂飙

最新发布的70个大中城市房价指数显示,尽管接近60%的城市房价环比下跌,但一线城市房价涨幅惊人。5月份,一线城市房价环比涨幅由4月的0.88%扩大至2.83%,超过了2013年上半年峰值。其中,北京、上海、广州和深圳房价环比涨幅分别由4月的0.7%、0.6%、0.4%和1.8%扩大为5月的1.1%、2.2%、1.4%和6.6%;一线城市二手房价格涨幅更大,由上月的1.55%大幅扩大至3.77%,同样超过2013年上半年峰值。

但是,房价高歌猛进的势头在6月份或将明显减缓。根据中国指数研究院的统计,6月首周(6月1-7日),一线城市新房成交量环比下跌23%;6月第二周(6月8-14日),一线城市新房成交量环比也仅仅在低位上升了6.4%。成交量火热的势头减弱,房价咄咄逼人的上涨态势也难以维持。6月份

以来,一线城市老盘新推、新开楼盘定价仅小幅上涨或持平,楼市在6月份走势平稳已成大局。

笔者认为,一线城市楼市在6月份趋于平稳的基础上,下半年也将难以再现4-5月份“狂飙式”上涨的走势。支持这一判断的重要理由就是,股市财富效应这个短期扰动因素将迅速衰减。今年以来,一线城市股票总账户和新开户占比分别达到26%和33%,去年7月份以来股指大幅上涨带来的财富效应迅速提升,这是近期一线城市房价“任性”上涨的重要原因。

根据笔者对深圳在售楼盘的调研,购买行为有三个特征,一是对于高房价有非常强的接受能力;二是操作手法上显得非常果断,出手毫不犹豫,甚至怕买不到;三是800万以上的高价住宅在4-5月份成交量平均上涨超过50%、套数占比

达到20%。由此,唯一的解释就是购买力在短期迅速提升,而支撑短期购买能力的,只有股市带来的财富效应。

目前,深圳本地开户的股东账户数已经超过1200万,而2014年深圳常住人口仅1077万人,人均股票账户数全国第一。截至2015年一季度末,深圳新开户超过57万,占广东省同期新开户的67%,也是此轮牛市全国新开户最多的城市。由此可以推断,股市财富效应导致城市短期购买力迅速提升,这是深圳此轮房价暴涨的主要原因,类似于2007年那一波行情中深圳房价领涨全国,只不过这一轮股市的财富效应更显著而已。

5月份以来,股市泡沫论甚嚣尘上,股指宽幅震荡,前期获利者借机出逃;另外,管理层期待慢牛,但货币政策宽松带来的流动性有“脱实入虚”的迹象,包括二级市场炒作和一线

城市楼市火爆。因此,未来宏观调控政策重心或将转向积极的财政政策,货币政策将转向如何引导资金进入实体经济,而不是一味地降准和降息,这对于股市和楼市来说,都是稳定的因素。基于此,笔者认为,经过4-5月份的释放,去年以来股指上涨带来的财富效应已经开始减退。而且这一扰动因素将在6月份及下半年边际递减。

股市财富效应减退,加上宏观调控政策的调整,驱动房价快速上涨的短期因素就不存在了。“拔起萝卜带起泥”的投资需求(目前升至2成左右)、怕以后买不起房而提前入市的需求也将消停下来。但是,由于货币环境整体宽松不变、房贷利率触及历史底部、管理层希望楼市回升等等,加上一线城市固有的供求矛盾、人口净流入等,一线楼市在未来将保持平稳上升的态势。据证券时报



一周盘讯

●6月20日,在端午佳节到来之际,中集金山湖1号开启“赌神争霸”攒蛋嘉年华,吸引了众多攒蛋界的翘楚前来切磋,英雄豪杰再聚金山湖1号营销中心。并且,为了使本次活动更加精彩,作为活动主办方,中集金山湖1号特设了抽奖环节,奖品丰富,引人注目。

●6月21日下午,雅居乐涟山携手励步英语组织了一场“甜糯端午粽情于我”的专场活动。活动吸引了近50位家长前来参加。

●6月22日,红豆香江银座金钻公寓作为加盟维也纳酒店而举行了一场名为“价值盛宴 荣耀镇江”的产品发布会。此次发布会吸引了众多客户和媒体前来参加,红豆置业有限公司镇江分公司副总经理虞总和吴总也应邀参加了此次活动。



关注京江晚报地产微视

@京江晚报楼市周刊

编辑 于涛 版式 缪小兵 校对 李弘



恒冠 32° 房产

百悦华府

团购大联盟

丹徒中心大三房 总价26万起

限量免首付,人越多,价越低



扫描二维码,即可获赠精美礼品

VIP LINE :

0511-88720888



项目地址: 丹徒区谷阳大道与镇荣公路交汇处 开发商: 江苏恒冠房地产开发有限公司 整合推广: 中海深蓝