

读懂楼市未来 8 大趋势

内行人告诉你现在如何买房

由于楼市的未来变化前景仍不明朗,所以很多人对现在买房还是以后买房表示很纠结。下面带你了解中国楼市未来的 8 大趋势,看看现在买房到底值不值?



1. 大城市的房价还有一段上涨空间。

中国的城市模式完全不同于美国。我们是摞起来的城,密度高,人口高度集中。这种趋势一旦形成,很难改变。

你让中国人过“买个牙刷也要开车 10 分钟”的生活,是不可能的。所以,有人口增量的城市,房价很难回落。加上人民币货币供应量长期偏高,所以房价只能不断上涨。

财经传媒人刘晓博就此表示:“如果以美元计价,中国楼市可能接近见顶,当然这是阶段性的顶部。但由于热钱流出带来的通缩效应,国内货币政策必然会通过宽松来对冲。因此以人民币计价的楼市,还有一段上涨空间,中国房价的长远走势,还要看改革的进展。”

2. 房产税的出台将使楼市未来发生深刻转变。

房产税的出台至少将在以下 3 个方面逐渐发挥作用:

首先是改变人们的理财观念。以往可能是买房就发财,但是从房地产税落地之日起,这一途径的发财概率就降低了。

其次,将可能改变城市的资源配置。随着市民纳税人意识的觉醒,人们对于上缴的税款天然有追问透明度和去向的要求,这一要求倒逼政府部门在资源配置端重新调配资源。

最后,房地产税的出现对于实

体经济的影响也是巨大的。此前,由于持有土地、房产的成本极低,很多非房地产企业蜂拥进入这一市场,而且也确实获利丰厚。

3. 计划生育政策并不会改变楼市发展大势。

全面放开二胎,这虽然确实是一个很大的利好,但还没到足以改变整个楼市发展大势的程度。

好处还是一定有的。有经济学家分析说,日本和欧洲部分国家过去的教训表明,人口拐点到来前后,经济危机如影随形,首当其冲是对房地产的冲击。

比如日本,在 1992 年出现人口拐点后,房地产泡沫破裂,地价大幅下降。而如今,中国楼市的人口拐点也已越走越近。

从这个意义上说,二胎政策的放开,对楼市来说将犹如一场及时雨;即将终结的人口红利,有望因此重获生机。

4. 房地产企业将大量消亡、转型。

曾经有无数专家在说,中国楼市正在上演大逃亡,逃亡的路线包括:逃离三四线城市、逃出郊区、逃离高债务、逃向多元化、逃往海外。现在看来,都应验了。

未来 10 年,这种趋势将延续下去,大量中小房企将被收购,转型,或者死亡。最终,国内也许只剩下一百家大房企,而且是多元化发展的。大量的人员,将离开这个行业另

谋出路。

5. 未来部分新城将沦为鬼城或空城。

未来三、四线城市人口总体将持续外流,而一、二线城市人口总体将继续保持流入态势。三、四线城市目前商品住房高库存及滞销问题已经较为严重,而其未来的人口又呈流出态势,随着住房供给结构性过剩问题的突出,未来将有部分新城沦为鬼城或空城。

6. 逆城市化很难出现。

很多国家在充分城市化之后,会出现逆城市化。也就是城里人到农村购地,建别墅。未来 10 年到 20 年,中国很难出现这种局面。因为中国人多,耕地少,土地国家所有。此外,公共资源的不均衡分配,也让去农村居住的人,生活不方便、不安全。

7. 商铺面临价值重估。

商铺面临的最大问题是,“提袋消费”(服装、鞋帽、家电等)日益被网购取代,支撑商铺价值的只剩下“体验式消费”(餐饮、电影、培训、溜冰场)。

传统商业旺区的街铺,可能是最危险的资产,因为单价太高。此外是人口流失城市的郊区、新区的综合体。“一铺养三代”越来越困难,“三代养一铺”的悲剧随时发生。

8. 写字楼跟住宅价格将长期倒挂。

在一线城市,一直存在一种现象:同样地段、同样档次的住宅和写字楼(含商务公寓),住宅更贵。

为什么?原因有三:第一,商业物业基本上没有学位,不能落户;第二,商业物业土地使用年限短;第三,管理费水电价格高,一般不能通煤气。

网络时代,在家办公、分散办公、郊区办公正在成为时尚,写字楼的“刚需色彩”不足。一个人在办公室,可能只需要 3 平方米就够用了,但对住宅面积的需求是多多益善。

未来这种现象将持续,投资房地产还是要首选大城市中心区的住宅。当然,如果你希望现金流充裕,就是要投资好的写字楼。(据南方网)

信报房产 帮买房人买房 为卖房人卖房 微信扫一扫 优惠少不了

信报房产	联系电话:15637662233	赵天
铁建领秀城	100 平方米	47 万元
恒大名都	139 平方米	71 万元
建业森林半岛	116 平方米	55 万元
长虹花苑	143 平方米	52 万元
政和花园	130 平方米	55 万元
中乐百花公馆 B 区	141 平方米	70 万元
金杯花园	158 平方米	66 万元
东方京城	90 平方米	32 万元
白果树小区	80 平方米	40 万元
茗阳天下	123 平方米	52 万元
报晓新村附近	83 平方米	28 万元
泰安第一城	220 平方米	47 万元
新华西路单位房	80 平方米	31 万元
申城桥头公园门口	109 平方米	41 万元
康诗丹郡	77 平方米	32 万元
明珠花园	96 平方米	40 万元
希望花园	154.6 平方米	60 万元
希望花园	137 平方米	54 万元
博林和谐家园	128 平方米	56 万元
四季花城	120 平方米	50 万元
军分区家属院	93 平方米	43 万元
茗阳天下一期	130 平方米	45 万元
昌建欧洲故事一期	124 平方米	52 万元

信报房产	联系电话:15637662233	赵天
幸福人家	112 平方米	53 万元
弘昌运动城	114 平方米	52 万元
弘昌运动城	125 平方米	50 万元
茗阳天下	115 平方米	49 万元
旺角天缘	135 平方米	55 万元
市政雅苑	230 平方米	75 万元
柳堤春晓	155 平方米	80 万元
茗阳天下	137 平方米	58 万元
茗阳天下	136.7 平方米	58 万元
聆波苑	160 平方米	58 万元
宝石山庄	220 平方米	50 万元
红太阳小区	120 平方米	53 万元
建工小区	116 平方米	46 万元
茗阳天下	98 平方米	46 万元
茗阳天下	120 平方米	69 万元
书香世家	115 平方米	45 万元
银杏苑	78 平方米	28 万元
奥星小区	90 平方米	30 万元
天朗花园	139 平方米	70 万元

信报房产	联系电话:15637662233	赵天
中铁领秀城	97 平方米	45 万元
北京路鑫河小区	134 平方米	48 万元
康诗丹郡	123 平方米	55 万元
新天地	113 平方米	65 万元
政和花园	150 平方米	56 万元
东方经典	95 平方米	52 万元
康诗丹郡	118 平方米	53 万元
雅典阳光	109 平方米	58 万元
红太阳	102 平方米	42 万元
金都花园	99 平方米	45 万元

印象欧洲 21 号楼 11 楼
一梯两户 107 平方米
三室两厅两卫 现房 未装修
联系电话:15736772310 衣先生

报晓新村 86 平方米 40 万元
5/6 层 中等装修 学区房
联系电话:18790061253 查女士