

# 2016 年楼市趋势十大预测

## 三四线城市房价持续回落

2015年,从330新政下调二手房交易营业税、增加二套房信贷杠杆支撑,到年内五次降息、五次降准,再到进一步放宽公积金贷款申请门槛,托市政策持续不断。全国重点省会城市的房地产市场在需求持续释放下大都复苏明显、成交火爆。年底经济工作会议上去库存宏观基调已定,市场大环境有望进一步宽松,预计2016年的房地产市场将呈现出如下十大趋势:

### 趋势一:二手房交易环节进一步减税

2015年二手房交易营业税征收年限虽然由5年降为2年,但对购房人而言,交易环节的税费负担仍然较重,在去库存的宏观基调指引下,为了降低消费者购房成本,进一步提振消费者购房信心,除了指望开发商降价外,预计2016年之前本就没有征收过的二手交易环节的个税和营业税,在2016年有望进一步降低。

### 趋势二:一线城市持续限购

2016年一线城市全面放开限购、限贷的可能性不大。如果一线城市放开限购、限贷,会迅速吸引大量购房需求和资金流入,一方面,与特大城市控制人口增长的任务相悖,另一方面,对于楼市本就危机重重的三线、四线城市来说更是雪上加霜。

### 趋势三:信贷政策进一步宽松

2016年,国家宏观经济仍将面临较大的下行压力,在经济结构调整和转型升级的宏观背景下,预计2016年货币供应总体将保持充裕,信贷将保持较快增长。对于楼市而言,为了去库存,信贷方面对购房人的支持力度将进一步加大,比如进一步降低首付比例、进一步降低贷款利率、加大贷款利率优惠、公积金贷款政策进一步放松等。

### 趋势四:交易量回落

2015年,在一系列利好政策刺激下,重点一二线城市的新房和二手房交易量都出现了大幅上涨,甚至翻番,一方面,这是对2014年楼市交易量大幅下滑的一个补涨,另一方面,也严重透支了2016年的购房需求,预计2016年一二线城市的楼市交易量或将回归年度平均交易量,与2015年相比交易量或将出现10%~20%左右的回落。对于三四线城市而言,在2015年一系列利好政策刺激下,楼市仍未摆脱量价齐跌的阴霾,估计2016年三四线城市量价仍将持续低迷。

### 趋势五:一线城市房价涨幅趋稳

2015年,一线城市及重点省会城市高价地频出,使得2016年一二线重点城市将迎来豪宅年,与此同时,在改善型购房需求持续释放的情况下,“房价的结构性上涨”或将主导新房楼市。同时,还应该看到,目前的购房需求主要以改善型和首次置业型客户为主力军,投资客逐渐隐去,房价大涨的可能性不大。二手房市场目前六成以上都是一卖一买的置业升级购房需求,既是“卖方”又是“买方”的双重身份,也将使得二手房市场的房价保持相对平稳。



### 趋势六:三四线城市房价持续回落

过往几年,流入人口明显小于流出人口的三四线城市,在土地财政的刺激下,供了太多的地,盖了太多的房,在巨大的库存压力下,进一步降价走量是开发商的必由之路;此外,三四线城市也是我们城市化进程的关键,“鼓励农民买房”主要解决的就是三四线城市库存压力较大的问题,通过农村人口市民化来化解城市住宅库存压力。所以,2016年三四线城市的房价还将继续保持低迷。

### 趋势七:房屋租赁市场规模化发展迎来春天

2015年1月,住房和城乡建设部出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》提出用3年时间,基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。

2015年11月,国务院办公厅出台《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》要求推动房地产中介、房屋租赁经营等生活性服务规范化、标准化发展,强化服务民生的基本功能,积极发展短租公寓、长租公寓等满足广大人民群众消费需求的细分业态。

2015年12月,中央经济工作会议明确提出要发展住房租赁市场,鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房,成为租赁市场的房源提供者,鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。

“购租并举”的住房制度改革,尤其是把“租赁市场”的培育和发展放到与“房屋买卖市场”同等重要的地位,可谓有史以来第一次。届时,住房租赁市场的规模化发展将迎来一个蓬勃发展的春天。

### 趋势八:豪宅销售承压

前几年的政策限制致使豪宅的原有库存压力较大,如今政策放开、供给释放,明年豪宅将集中入市,供应量巨大;而目前的改善型需求偏向紧凑型、中低价,与豪宅并不匹配,市场的消化能力有限。因此,2016年豪宅的销售压力会加大。

### 趋势九:土地成交量持续低迷

全国土地市场成交量继续低位徘徊仍是大概率事件。一方面,三四线城市库存压力较大,土地供应量将进一步收紧,有实力的开发企业纷纷回归一线城市;另一方面,一线城市普遍处于城市开发建设的后期,可供开发建设的土地越来越少,且大都位于偏远郊区,开发企业拿地也越来越谨慎,所以2016年住宅用地成交量仍将在低位徘徊。

### 趋势十:一线城市土地出让金再创新高

三四线城市巨大的楼市库存,以及潜藏的风险,使得开发企业纷纷回归一线城市,而一线城市可供开发的优质地块的越来越少,“僧多粥少”的矛盾逐渐凸显,土地的稀缺性使得2016年一线城市的土地成交价还将不断攀高,“面粉贵过面包”“地王频出”也将成为新常态,一线城市的土地出让金或将再创历史新高。

(据和讯网)