



专家：“未来市场大跌”说法无依据 购置房产仍是好时机

地产评论员 冯燕



首批购房者财富增值明显,与房地产发展的阶段有关。对于回归理性的房地产市场,未来置业者通过购置房产实现财富倍增的可能性并不大,但房地产行业基于需求的真实、旺盛,足可以对冲或长期存在的通胀压力。

目前是最佳买入点

□施建刚 同济大学房地产研究所所长

30年前的80年代初期,万元户是非常了不起的事情。但即使按照5%的复利计算

到现在,当时的万元也不一定能见到100万元。而在30年后的今天,100万元已经是很平常的事情。针对目前人民币对美元升值,对内贬值的状况,人们应该选择资产增值产品,比如房子或者稀有金属。对于房产而言,其面临不同场合、不同需求,具有多重属性。

目前依然是购置房产的最佳买入点。目前的调控措施对于市场是一种检验,同时也给予购房者入市的机会。未来的市场应该维持一种平稳的运行状态,所谓下跌30%的说法并无依据。而对于调控取消之后可能出现的井喷,一旦涨幅比例很大,可能会有更加严厉的调控出现。所以说,对于开发商而言不要乱涨价,对于购房者来说,则无需追涨。

房产是最稳定的 财富增长方式

□吴晓波 知名财经作家

在过去十几年中,对于普通老百姓而言,改善自己的收入有两个方式,创业和购置不动产。创业比购置不动产更有增值力,但考虑风险因素,风险最低的依然是购置不动产。1998年以来的14年中,创业的人50%亏了,做股票的人90%亏了,购买不动产的人估计99.9%都获利,其是最稳定的财富增长方式。

房产在不同的国家,投资价值并不一致。在德国,4000万人口拥有2000多万套房子,这样的市场永远没有投资价值。而对于中国市场而言,由于真实需求的大量存

在,将房产的投资属性撇除并不现实。房产成为商品后,其价格并不依赖于成本,而是依赖于心理,依赖于需求。当供求关系变成衡量商品的价值的时候,自然会有投资性的存在。

未来置业 依然能跑赢通胀

□陈晟 中国房地产数据研究院执行院长

从首批购房者身上可以看到,对于房产的占有,使人们资产性收入在这十几年中激增。在目前调控之当下,对于购房者而言,购房依然存在对于家庭资产配置考量。对于财富人群而言,合理的生活资产配置应该包括城市核心的高端公寓,外环外的独栋别墅,以及在三亚黄山等拥有的度假产品。更不用说,目前伯南克正在“坐着飞机”撒钞票,为了抵抗通胀,购房者也许应该坐着飞机选房子。

当然未来在进行房产配置时,要明确一点,随着税收政策、信贷政策的变化,人力成本、土地成本的上升,决定了未来房地产市场实现的财富增值不可能像之前十年所创造得那么高,但购买房产实现基本跑赢通货膨胀,与收入相匹配的目的,在十年之内依然没问题。

置业降低财产贬值风险

通胀或长期存在 资产配置需考虑增值

在世联地产提供的数据中,可以清晰地看到,随着中国经济的快速增长,居民人均可支配收入也在逐年上涨,即预期现金流增长可持续。

而在去年,安联集团也曾发布《全球财富报告》。报告显示,在近十年间,中国人均金融资产增长了5倍。报告还称,中国人仍偏重于银行储蓄。中国个人金融资产的银行存款份额始终高居不下,到2010年底时,占比约75%。尽管证券占比近年来有所提高,但仍不足20%,保险等其他资产配置的占比更不值一提。

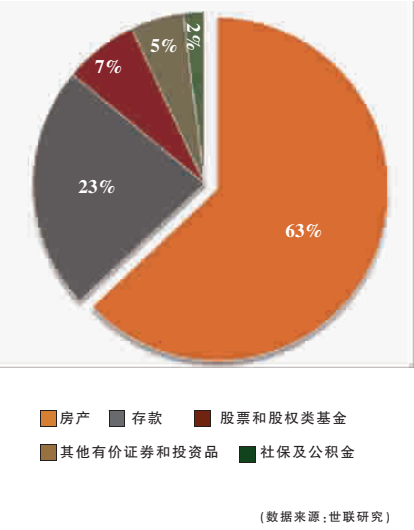
“目前居民储蓄金额达到33万亿左右,这么庞大的数字,只在股市好的时候,‘溜’出3万亿左右,仍会有90%存在里面,风险很大。”同济大学房地产研究所所长施建刚如是称。施建刚所说的风险,与通胀压力的存在有关。

9日,国家统计局发布数据显示,10月份居民消费价格指数(CPI)同比上涨1.7%,创下33个月以来的新低,基本符合业内人士对市场的预期。

即使短期内CPI走势温和,但目前国内外的环境对物价上涨进而通胀的影响不容低估。

从国际来看,美国启动第三轮量化宽松(OE3)后,势必导致国际市场流动性过剩,这既会推高国际大宗商品价格,给我国带来输入型通胀压力,也会导致热钱流入,直接增加国内市场货币流量。中国房地产数据研

中国家庭资产配置情况



究院执行院长陈晟更直言,“这是一场‘货币战争’”。而从国内看,随着我国经济发展逐步进入新的阶段,劳动力、土地价格都在上涨,成本推动型通胀压力将长期存在。

面对如此现实状况,施建刚表示,“应该选择资产增值产品,比如房子”。

房产需求真实 有效抵御资产贬值风险

从首批购房者的身上,房产保值增值的作用已经非常明显。知名财经作家吴晓波表示,十年来,上海的房价上涨与广义货币的增长同步。而即使在调控之下,房产仍然是家庭进行资产配置的最重要渠道之一。

“当前的房地产调控是要打压投机性购房,挤出楼市中的需求泡沫,实现供需平衡”,汉宇地产市场研究部经理付伟认为,“从长远来看,随着中国城市化进程向前推进,未来十年房产的保值增值的功能都不会降低。房价即使在某个阶段出现调整下跌,也是正常的,因为没有任何商品是永远只涨不跌的。”

人民币供应量增长持续下,房产基于真实需求的基础,使其贬值风险更小。

对于这样的真实需求,城市化进程的持续是有力的证据。“在过去的十五年里,中国每年的城市化率提高一个百分点,也就是说每年有1400万农民变成城里人,他们的消费力将成为经济和消费增长的动力。”吴晓波如是称。目前,中国的城市化率在50%,据克尔瑞分析人士表示,如果2030年达到15亿的人口峰值,按照70%的比例应该有10亿多人生活在城市里,现在只有6.9亿人生活在城市,城市化还有3亿未完成。由此可见,持续的城市化进程还将为房地产行业带来有力的市场支撑。

但正如陈晟所言,“随着税收政策、信

贷政策的变化,人力成本、土地成本的上升,决定了未来房地产市场实现的财富增值不可能像之前十年所创造得那么高”,但他同时表示,“购买房产实现基本跑赢通货膨胀,与收入相匹配的目的,在十年之内依然没问题。”

地段+时机 买房需把握“时间窗”

对于保证资产不缩水,吴晓波同样认为“购买房产最可靠”。同时他还表示,“十多年来,好的机会并不多,现在正是买房子的时间窗口”,“到了售楼处,开发商还会请你喝杯茶,这样的场景在以往的十几年中并不常见。”

但因为目前的市场状况已经与过去十年不同,吴晓波在确定未来可以通过不动产的购置实现保值的同时,对于实现增值,却表示“有很多变量”。这其中不仅有主观上对于哪种物业的选择,还要看人民币增发等情况等。

选择何种物业的重要性显示出目前买房除了考虑时机问题,买怎样的产品,什么地段的产品同样重要。即使对于已经成为房主的首批购房者而言,选择的产品不同,其获得的财富增长也不同。

而目前,差别化调控政策对于刚需购房无疑最为有利,而房企的市场应对措施,也使刚需选择空间增多。

对于未来的市场状况,在施建刚看来,理想的状态是“能够维持每年3-5%的涨幅,在平稳的市场环境中,人们使用房产的同时,还可以享受到资产的增值。”