

73%的受访者认为房价将保持稳定和微小涨幅

市场信心高度复苏 住宅仍是投资首选

关于房价的未来走势,是楼市各方都避不开的一个话题,尤其是今年上半年“小阳春”现象,更是令房价走势再度成为热辩话题。本次调查显示,在受访的公务员中,认为未来一年内房价将上涨的达到50%,认为持平占23%,仅有7%的受访者认为房价还会下跌。这组数据表明,受访者中认为房价将保持稳定或上涨的已经占据压倒性优势,成都市场的购房信心已高度复苏。但是,信心复苏并不意味着房价将大涨,60.4%的受访公务员认为未来一年房价将持平或稳中有小幅上升,认为房价涨幅超过10%的仅有12.8%,对房价稳定的判断依然占据绝对主流。

信心坚挺

对房价走势保持乐观

在本次调查中,认为成都未来一年房价将稳中有升、涨幅在10%以下的公务员购房群体占37.4%,认为涨幅在10%-20%的占12.0%,涨幅在20%以上的占0.6%,三组数据加起来为50%。这表明,一半的受访公务员认为在未来一年内房价将上涨,对房价走势充满了信心。此外,还有占比为23%的受访者认为未来一年内房价将会持平,楼市整体上将保持稳定。

认为房价将保持稳定和将上涨的两项数据的总和,占据了本次调查采样的73%,而认为将下跌的仅占7%,表明市场信心已大规模复苏,受调查的公务员群体对成都楼市的前景保持着乐观。分析人士认为,在汶川大地震和国际金融危机的影响下,如此大规模的信心复苏实属难得,同时,从公务员这一特定群体对房价走势的判断可以看出,成都楼市的需求依然很旺盛,楼市持续健康发展的后劲很足。

安全性高

住房仍是投资首选

正是由于对房价走势的乐观判断,部分受访公务员表示可能会投资房地产。调查结果表明,在有投资意向的公务员中,商品住房仍是房地产产品中受公务员认可的投资对象,占到了57.6%的比例;其次为商铺,占34.2%;最后为写字楼,仅有5%。

受访公务员们表示,商品住宅的投资门槛相对较低,而商铺和写字楼由于对资金的要求较高,普通公务员难以承受。此外,住宅投资风险较小也是其成为投资首选的原因。受访者赵女士告诉记者,投资商铺、写字楼,要具备专业的眼光和丰富的经验,有的口岸看似繁华,实际上是“假口岸”,花大价钱买了商铺或写字楼,但结果投资回报率很低;有的口岸看似冷静,但成长价值非常大,“这里的水很深,在商铺和写字楼市场上没有经验的人很难把握,一旦把握不准就亏大了”。赵女士说,投资住宅相对容易,对专业能力和经验的要求不高,虽然投资住宅的回报比商铺、写字楼低得多,但是很稳妥,很安全。

稳中有升

房价大涨难成现实

上半年楼市成交量的井喷,不仅让专家们出乎意料,似乎使开发商措手不及,在一派“冬去春来,欣欣向荣”的“暖意”下,一些开发商早已按捺不住,开始酝酿新一轮涨价。近几个月来,北京、上海等地均出现了楼盘涨价的现象,房价到底会不会大涨?再一次成为楼市热议的话题。

本次调查结果显示,判断成都未来一年半内房价走势稳中有小幅上涨的公务员购房群体,占比达37.4%,认为持平的占23%,两项总占比为60.4%,成为公务员群体的主流判断,而认为涨幅超过10%的仅占12.8%。调查结果表明,公务员群体认为未来一年房价将保持稳定,不会大涨。

受访者胡女士说,“今年上半年虽然房子卖得很好,但是现在国际金融危机还没有过去,大家对收入预期都还不太乐观,花钱会更加谨慎,在这种情况下,开发商大幅涨价恐怕没有底气。”业内观察者

认为,今年上半年房子好卖的根本原因,是政府减轻购房者负担的政策、开发商采取降价策略触动下,激发了部分购房者的需求所导致的必然结果,若开发商在目前的市场态势下涨价,则很多欲入市的消费者势必因价格超出其心理预期而重新进入观望,对市场的稳定发展不利。

四川省社科院经济研究所房地产研究专家蒋华东认为,目前的楼市仍然处于震荡调整中,还在“U”字形的底部,而且这个底部很长,缺乏房价大幅上涨的支撑条件。对于有人提出的目前通货膨胀预期会影响房价上涨一说,蒋华东表示,通胀预期确实存在,而且投资房地产业确实是规避通胀风险的有效方法,这是未来房价稳中有升的基础,但从国家近期的一些举措和经济数据来看,未来高通胀的可能非常小,低通胀的可能性较大,对房价的影响会很有有限,不会带来房价大涨。

伏永安

特别提示

记者了解到,目前市场上也有一些认为房价将下跌的说法,就在本次调查中,还是有7%的受访者认为房价会跌,说明目前还是有一些市场信息让受访者不看好楼市前景。事实上,现在的房地产网站上,对于房价走势的争论非常厉害,市场中也有大量的对冲信息,让楼市前景有了诸多不确定因素,左右着购房者们对市场的判断,影响着购房者们的信心。那么,在当前的市场环境下,该买什么样的房子?应该怎样选房?受访公务员们认为,购买保值能力强的房子是一个最佳选择。但什么样的房子保值能力更强?为此,我们采访了8位房地产业界专家对此进行剖析,为购房者们解惑答疑,敬请关注T14-T19。