在年初,一片萧条气氛,开发商不敢拿地,土地市场四处流拍,全国楼盘平均去化率甚至跌破了20%,广州、深圳等地传出高杠杆投机客爆仓的消息,多个热点城市出现了降价促销。

到了3-5月份,又出现了"所谓"的小阳春,房贷利率下降、房企融资环境宽松,地王随之产生,苏州、南京、宁波、重庆、沈阳、郑州,各大热点城市,都成了开发商集中竞争的区域,尤其是那些房价倒挂明显的城市,购房者蜂拥而至,开盘即清盘的现象不在少数。转折点在7月份,"房地产金融的收紧力度史无前例",房贷利率重回高位,房企融资规模大幅下降,9月份环比一度大降50%以上,直到"金九银十"才略有改观。

为什么今年的楼市一再出现"转折"?

第一,调控的"容忍度"在变高

什么叫"容忍度"?

原来的调控,有点"投鼠忌器"的意思,毕竟房地产关联的上下游行业太多,上到建材施工,下到家具家电,限购、限贷、限售等措施一旦收紧,诸多行业跟着走弱,又不得不再次宽松。因此,一直以来,有一种说法叫"三年收紧,两年放松"。

不过,今年调控的决心明显更"坚定",宁可忍受一时的阵痛,也要遏制住房地产里的投机情绪,各地发布的房地产政策次数和频率,均创出了历史记录,对房贷利率、房企融资的限制,也与往年大相径庭。

第二,房地产很容易"风吹草动"

之所以出现频繁的波动,原因在于房地产对资金渠道的要求非常高,只要钱没有流入楼市中,立马就能表现出来。

2016-2019年9月末,房地产行业通过ABS获得的融资规模分别为0.34万亿、0.54万亿、1.1万亿和1.26万亿,同期,通过银行贷款获得的融资规模分别为29万亿、36万亿、42万亿和47万亿。

这么大的体量和资金,被"掐住"之后,楼市能有起色才怪。当然,目前楼市的问题,绝不仅仅出在融资上,比如库存增长。

2019年三季度上市房企存货研究报告显示,在三季度受监测的20家房企中,存货去化周期为13.6个月,环比增长4.6%,同比增长8.7%,延续了去化周期上行趋势

0

这20家规模房企的库存,已经接近3万亿元了。3万亿这个数字,对比每年15万亿的成交额,看起来似乎并不多,但是,这些没卖出去的房子,是自2016年以来,首次出现连续增多的趋势。