



2024年你会考虑买房吗?除了着急用房的“刚需族”,面对买房问题,大家更为关心的是楼市走向。是否会像2023年不温不火,还是会出现触底反弹?记者采访过程中,业内人士对2024年房地产市场走势的判断存在明显分歧,虽然“看涨”和“看跌”阵营大有人在,但几乎所有人都认为未来楼市大幅涨跌的可能性不大,稳中有降或者温和回升,才是2024年楼市的主旋律。

# 2024年楼市:“稳”是主旋律

预测今年房地产市场走势 业内人士多倾向于稳中向好



购房者根据自身需求和实际情况做出买房选择。资料图片

## 机构专家

### 市场稳定 价格跌幅有望收窄

2024年楼市走势会如何?先来听听机构专家怎么说。针对这一问题,大多数专家还是持楼市企稳的观点,支撑的理由主要来自宏观方面。有房企相关负责人对记者表示,结合房地产政策、金融政策和被抑制的购买需求等因素,今年的房地产市场依然是稳中向好的局面,特别是改善性需求可能会撑起今年房地产市场的主要力量。同时,也有房企相关负责人告诉记者,从中长期看,支撑楼市发展的因素包括持续城镇化、城市群与都市圈崛起、改善性需求(旧房更新)持续释放、居民收入中高速增长以及农民工市民化。从短期看,调控政策进一步放松、成交量低点反弹、经济温和复苏等都对房地产市场发展有利。

来自贝壳研究院的观点就认为,2023年的市场调整是房地产向高质量、新模式转型过程中的阵痛,房价深度调整是市场回归理性的结果,

2023年的政策累积效应已经临近量变到质变的临界点,一二二手房总量回升已经释放行业触底信号。

虽然从长期来看,大家对未来走势还是持乐观态度,但对于房价,多数机构分析师认为,还存在一定的下行空间。其中专业机构易居地产的分析师认为,目前的房地产市场仍在筑底的过程中,至于何时见底,还需要再观察一段时间。而来自诸葛数据研究中心的分析师预计,随着近期金融政策频频支持房地产市场,行业资金有所改善,预计2024年的市场成交量呈现温和上升的局面,但依然存在一定的压力,市场情绪难以短时间扭转,房价在成交量有所改善的带动下跌幅会收窄。另外,对于二手房的表现,分析师认为会强于新房,但二手房供应增速大于成交增速,市场总体呈现“以价换量”,二手房房价在全年上涨空间有限。

## 本地市场

### 区域分化 土拍量影响新盘上市

了解了宏观层面楼市变化,再具体到岛城楼市,市场走势会如何?在采访过程中,多数从业者认为,青岛楼市需要分开来看,一方面是热门的崂山张村河和东李等区域,另一方面就是供应量偏大的西海岸、城阳、即墨等区域。由于周边区域在2022年和2023年都是土拍的热门区域,土地供应量充足导致产品供应量偏大,所以周边区域在未来市场表现中,开发商更有可能采取以价换量的做法。而主城区热门区域,目前市场表现多以改善为主导,特别是近期二手房呈现回暖的迹象,从侧面说明市场流通在变好,也就是说二手房东开始看清现实,主动降价来促进成交。主打卖旧买新的改善型市场,相信会逐渐从中得到红利。

不过,青岛楼市目前的局面是改善楼盘相对集中,而这些楼盘大都位于张村河与东李范围内,由此也造成了同质化竞争较为严重,几乎所有人的观点都认为,这两片区域未来价格的最好局面便是稳中有升。针对青岛楼市的整体走势,有观点认为2024年楼市可能会触底反弹,支撑观点的

理由主要是来自土拍市场,2023年涉宅土地供应同比2022年大幅减少96宗,降幅64.86%,规划建面324.52万平方米,同比下降66.86%,几乎都是断崖式的下降。土地供应量减少,势必会影响2024年新盘上市的数量,进而影响到楼市供应量,供求关系进一步变化可能会影响到购房者的心理,最终给市场带来变化。

当然,2024年楼市变化也可能受到其他额外因素影响。来自克而瑞的消息显示,近日青岛市首批租赁住房贷款支持计划试点贷款正式落地。国家开发银行、工商银行、农业银行和中国银行青岛市分行成功发放首批试点贷款18.5亿元,支持收购首批存量住房项目7个,涉及房屋总套数2319套,主要用于向新市民、青年人等群体提供保障性租赁住房。简单来说,就是将目前市场上在售的新房,通过贷款集中购买,然后以租赁的方式出租给新市民和年轻群体。

克而瑞相关人士认为,租赁住房贷款支持计划将极大缓解外围城区的滞重库存去化压力,促进房地产市场库存去化风险,稳定市场过渡。

## 2024年楼市关键词

### 关键词① 供需平衡

随着我国城市化进程的推进,越来越多的人涌入城市,对住房需求不断上升。然而,在政府调控下,房地产市场的供需关系逐渐趋于平衡。据央行数据显示,2020年底,我国城镇居民住房拥有率已达96%,其中一套房拥有率占比58.4%,两套房拥有率占比31%。在未来五年,这种供需平衡的局面将继续保持。一方面,国家将继续完善住房保障体系,加大对公共租赁住房、共有产权房等保障性住房的投入。另一方面,随着人口老龄化、家庭结构小型化等趋势的加快,住房需求将逐步释放,与供应端实现平衡。

在政策调控和市场供需平衡的影响下,未来五年的楼市预期将逐渐理性。一方面,房价暴涨暴跌的可能性较小,投资回报趋于稳定;另一方面,购房者的心态也将更加成熟,不再盲目追求购房,而是根据自身需求和实际情况做出合理选择。总之,在央行和住建部的回应下,未来五年的房地产市场趋势已定。2024年的楼市或将超乎预期,呈现出供需平衡、绿色智能、投资回报稳定等特点。

### 关键词② 绿色建筑

在“碳达峰、碳中和”的目标下,绿色建筑将成为未来房地产市场的新趋势。央行和住建部将加大对绿色建筑、节能减排的政策支持力度,引导企业转型升级,推动绿色建筑产业的快速发展。与此同时,随着科技的不断进步,智能家居市场也将迎来爆发式增长。央行数据显示,2020年我国智能家居市场规模已达4500亿元,预计到2024年将增长至1.2万亿元。这将有助于提高住房品质,满足人们对美好生活的向往。

贝壳研究院发布的年度报告预测,2024年家装产业链的趋势可以归纳为“家装零售化”“零售整装化”两大特点。围绕整装模式,预计家装行业将迎来全面改革升级,一是整合产品供应链,降低供应链成本,提升供应链效率;二是优化利益分配机制,让设计师回归设计本原;三是推进施工队伍的职业化,培养家装行业工匠精神;四是智能化将推动行业全面发展。

### 关键词③ 租赁住房

贝壳研究院发布的年度报告显示,2023年我国住房租赁需求保持旺盛,根据贝壳研究院测算,2023年我国租赁人口达到约2.6亿人,住房租赁市场成交额保持增长,超过2万亿元。预计2024年全国租赁住房需求将进一步释放,人口流入较多的热门二线城市租赁市场将升温。租金水平结束长期看涨,在租赁房源供应快速增长的背景下,效率和品质的竞争成为租赁房源供给侧竞争的关键。从市场发展来看,未来个人业主和租赁房源产权所有方将会更倾向于将房源委托给专业的住房租赁企业,来获得持续稳定的收益。