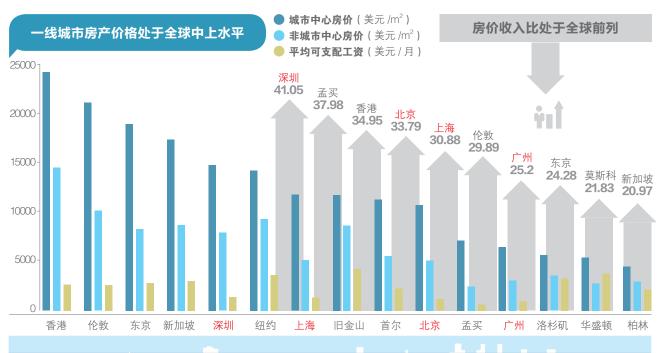
·线城市房产还要不要买?

近期,全国一线城市及部分二线城市房价涨声一片,再度引发各界关注和热议。 尤其是对于房价已经很高的北京、上海、广州、深圳四个一线城市,泡沫有多大 以及会不会破裂的争论甚嚣尘上。那么,支撑房价不断上涨的因素是什么?未来 房价走势又会如何?





房价基本面支撑因素

一线城市人口增速高于全国平均水平, 而且 从人口结构来看,"北上深"吸引的更多是 年轻人,提升了整个城市的购房刚需比例

资源和产业布局

"北上深"在政治、经济、金融、医疗、高 校等社会资源方面具有独特优势,对人力资 源与资金具有更强的吸引力

货币供给充足

M2年增速维持在11%~13%高位,在资本 管制情况下,资金更容易配置到相对具有稀 缺性的一线城市房地产领域

未来房价走势如何?





华泰证券

泡沫破裂是小概率事件

一线城市房价泡沫破裂有两种情况: 一是国 际金融危机传导至中国; 二是政府调控失当, 存在对房产加杠杆调控过度引发地产崩盘的 可能性。但这两种情况出现的概率很小



中信证券

狂歌劲舞的增速恐难持续

政府可能出台政策防范泡沫风险,过于饱满 的信心或受到一定程度抑制。同时,造成"房 荒"的人为控制入市举措或将消失,这将有 助于房价增速回归理性

海通证券 加杠杆带来巨大泡沫风险

综合各方面指标,中国居民杠杆率并不低, 而偿付和新增房贷负担已超过美、日当前水 平,直逼美国历史高点。房地产加杠杆已带 来巨大的泡沫风险,值得高度警惕