

楼市调控,资金转战股市?

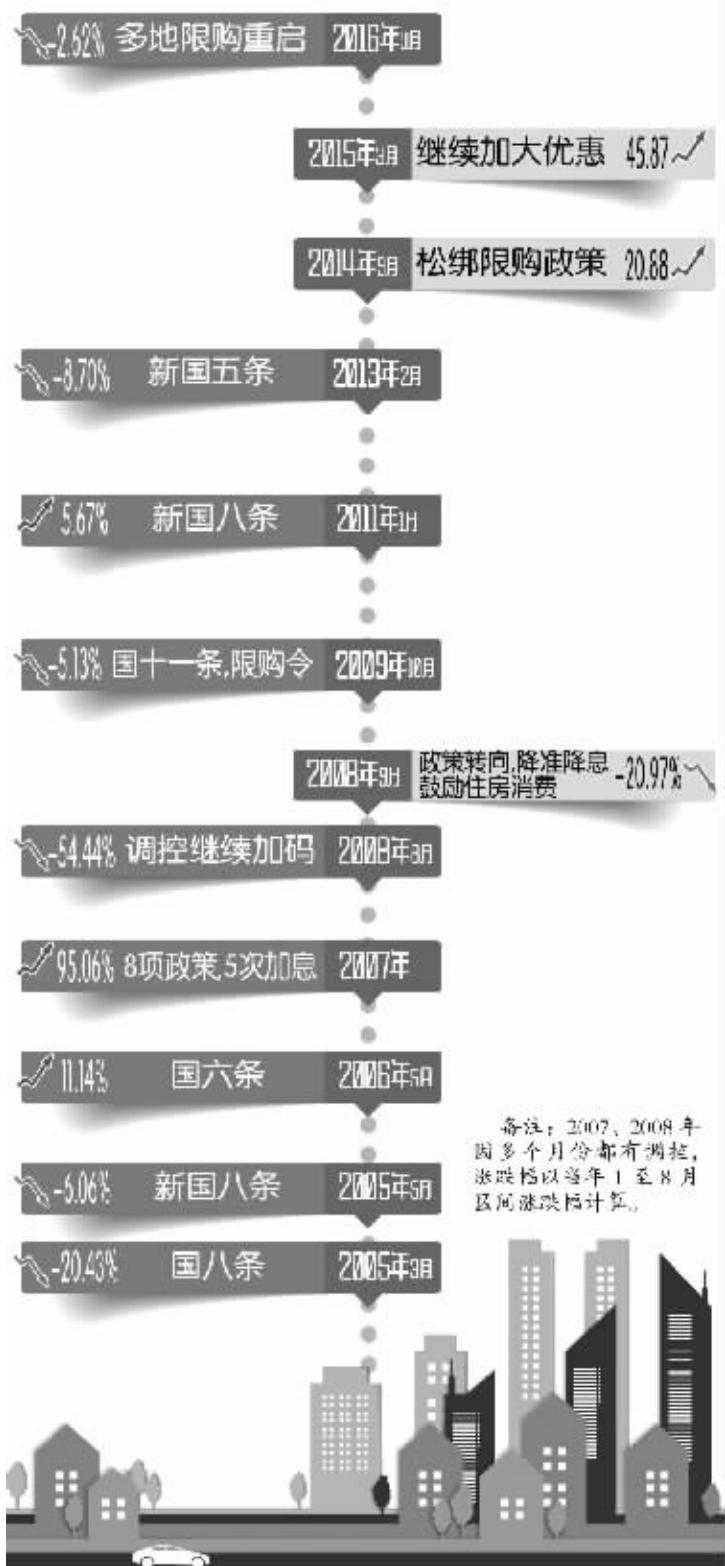
数据显示,两者不存在明显的跷跷板效应

楼市政策变化前后对股市的影响

楼市调控政策

楼市刺激政策

(同期股市3个月内涨跌幅)



制图 徐哨

关键词

转场

卖房炒股,或是卖股炒房,在牛熊更替的市场时常会衍生出许多令人津津乐道的故事。这一次,在北京、深圳等20余城市先后发布楼市调控新政策之后,股民又在期待楼市资金的转场。

多地楼市调控政策出台后,资金会转战股市吗?

记者 张寅

调查:对股市颇有期待

短短七天时间,多地重启限购限贷政策。

事实上,这轮楼市上涨,上海可谓是急先锋。长期在上海从事建筑工作的象山人老李刚出售了上海一套70来平方米的房产,卖价近350万元,赚了200多万元。套现了这么大一笔钱,老李打算怎么花?

“这个国庆长假,我和家人奔波于宁波各个楼盘,前天,我们定了两套房,一套给儿子,一套给女儿,今后,他们都回宁波工作。另外,我准备把老家的老房子拆了,修一幢别墅,这样一家人的

日子比在上海过得舒服多了。”老李说,这轮房价上涨,给他们一家带来的改变不少。如果上海房价继续上涨,他可能把在上海另外的一套大房子也卖了,用来做股票和其他资产的配置。

在宁波拥有多套房产的史女士没有象山老李那么幸运,尽管最近宁波的房价也有所上涨,不过,她家的一套170多平方米豪装的房子中介估价也只卖350万元。

“我打算卖掉几套房产,套现些现金出来投资股票。”史女士说,去年股灾以来,

她在股市上损失了五六十万元,现在大盘跌到了3000点,许多股票应该比5000多点时要安全。她觉得现在投资股市的风险已经比较低。国庆长假,全国多个城市对房地产进行调控,说明房价已经处于高位,要继续暴涨的可能性不大,如果把高位房产出来的资金进入低位的股市,那投资就有了跷跷板效应。

在宁波一家外资企业上班的小何夫妇今年则一直在纠结要不要换大房。小何说,楼市降温是好事,这样家人也不至于一直催他把股市里的钱拿出来买房。

数据:关键还看货币宽松

楼市资金转向股市的言论在假期持续发酵,其中一个重要的逻辑就是,楼市和股市之间存在跷跷板效应。

有私募人士在微信圈表示,楼市资金开始转战A股了,在近期发行的私募产品中,有不少认购者是从楼市撤下来的投资者。

另有私募人士表示,随着资产荒的持续,此时的股市比楼市更安全,炒房获利的大佬们已经把目光悄然转向了有很多潜在机会的股市。此外,据中国结算公司数据显示,8月持股超1亿元的超

级散户已开始悄然进场,较7月增加174人。

但这些资金的流动,能让A股迎来大行情吗?

Wind资讯统计显示,近10年楼市调控不断,政策加码调控楼市后,同期股市短线表现并不理想。其中3个月内股指仅有4次上涨,比例较低;6次下挫,下跌概率大。可见短线也没有因政策调控楼市,资金大批流入股市,带动股指上涨。同样在政策刺激楼市时,只有2008年金融危机,股市短期出现大幅下跌,其余时间都是大幅上

涨,也同样无法证明政策刺激楼市,资金流出股市,进入楼市。

广发证券在昨天的研报中表示,未来可能导致房市资金流入股市的条件是:行政调控导致房价出现短周期下跌,且货币政策维持或者进一步宽松。这个条件其实是相当苛刻的。

基于国内经验,广发证券总结道:“货币宽松周期下的房价下跌或对股市有利,但货币紧缩周期下的房价下跌并不会使资金回流股市。”

猜想:主基调会偏暖吗

一方面投资者对股市仍然充满期待,另一方面,历年楼市政策大周期数据颠覆了楼市、股市跷跷板效应。不过,在场内的投资者还是关注长假过后A股的主基调会否偏暖。

据了解,国庆较多私募都是持股过节。因为本身的仓位并不高,普遍的仓位都在4~5成左右,后期加仓的空间都较大,只是等待一个加仓的机会而已。对后市非常乐观并且安全垫充足的私募基金,仓位才会加到六七成左右;对行情悲观的基金,目前仓位只有一两成左右。

十一长假期间,外围股市普遍向好,美股走势稳定,港股、日经、韩国股市也震荡上涨,英国富时100指数更

是创出了近一年来的新高。外围股市的走好,给A股的投资吃下一颗定心丸。私募认为,长假后大盘的主基调偏暖,资源股、A+H股、国企改革股可以重点关注。

近期海外知名投行高盛一改此前的空头姿态,开始唱多A股。高盛将未来一年的中国股价指数目标水平上调了约16%。

前海开源基金执行总经理杨德龙表示,深港开通,蓝筹股的行情有望进一步展开。从沪港通推出之后,AH股差价价格就逐渐缩小了,AH股的溢价指数跌到了120左右,A股港股溢价幅度从50%降到了20%。但是A股的蓝筹股估值是偏低的,有的甚至比港股还要便宜。

华泰证券戴康认为,房

地产资金挤出将使A股估值受益。在当前的低利率环境下,A股整体估值水平偏低,业绩改善或业绩确定性高的股票将得到资金流入。

海通证券首席经济学家李迅雷认为,一个市场在短期内要提升资产价格,流动性是关键,热钱涌向哪里,哪里的资产价格就会出现上涨。

不过,市场分析人士也指出,这轮调控对房地产企业是大利空,那么必将对股市带来较大的打压。周一开盘,房地产板块或较大幅度下挫。“我们不认为简单的地产股市资金搬家就能引发新一轮A股上涨,相反,我们认为这样的信息是中性略偏负面的。”申万宏源策略研报表示。

武义千人养生温泉,今日特价!



达人旅游为注重健康生活的市民朋友,制定了秋季温泉养生之旅:10月14-20日,宁波出发安心方便,感受武义特色温泉,独享一晚舒适住宿,休闲娱乐尊贵畅享!抢到就是赚到,错过不再有!
线路一:武义温泉、俞源太极星象村二日游(温泉门票自理)
价格:69元/人
线路二:武义精品梦温泉、牛头山石门峡二日游(温泉门票自理)
价格:99元/人

自驾:378元/套(牛头山温泉门票2张+森林公园门票2张+山里人家一晚住宿)
468元/套(沁水湾温泉门票2张+源太极星村门票2张+沁水湾温泉山庄)
报名及投诉电话:27892770(团队) 27833100(自驾)
地址:海曙区段塘东路636号泛亚中心3号楼10楼
慢悠悠旅游网:www.myoyo.cn
宁波慢悠悠在线旅游有限公司(L-ZJ30228)