

2011年长沙市房地产市场 需求调查分析报告

◇ 文/长沙市房产研究中心 申蝶

随着一系列调控政策的逐渐深入,在限购、限价的大背景下,越来越多的人正在面临购房难题,买还是不买?过渡性购房还是一步到位?在购房资质考验、换房成本增加,以及未来政策走向扑朔迷离的背景下,有人在等待,有人在观望,有人在犹豫……受调控政策影响,购房者的心态发生了较大变化。为何置业?青睐怎样的户型产品?受政策的影响有多大?带着这种种疑问,我们借助中国·长沙第31届房地产交易展示会召开的机会,通过问卷调查的方式,探究购房者的这些心理变化。本次调查共发放问卷2000份,回收率为93%,有效率为88%。

一、潜在置业需求状况

(一) 居住现状

从图1的居住现状可知,自购住房合计占62.05%,相比去年上升19.70%,去年以来楼市持续升温,房屋成交达到历史最高值,不少需求者购置了住房。其中自购商品房占34.38%,上升7.78%,自购房改房和自购经适房占27.68%,上升11.93%,保障房和商品房齐头并进,长沙房地产市场将迎来“保障房+商品房”的双轨制发展模式。租房比例为27.53%,与去年相当,这也是最迫切的住房需求群体。总的来说,市场的潜在需求还是比较旺盛,还有相当一部分群体有基本的居住需求和改善型需求,当然,也有部分投资、投机性需求。

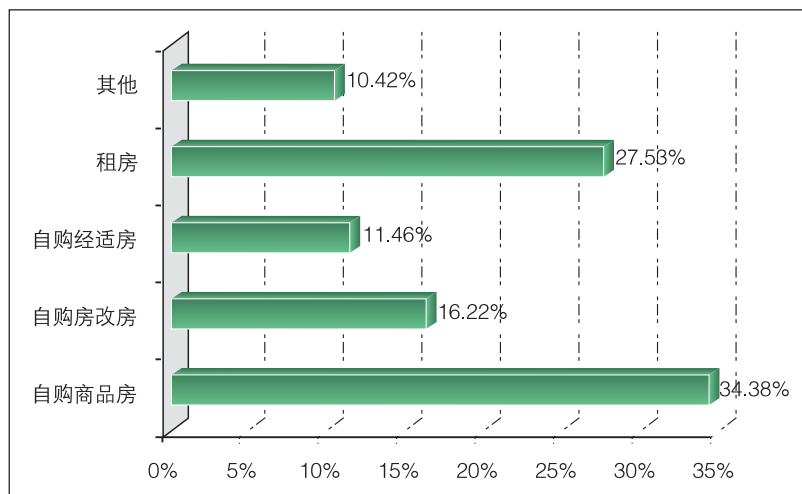


图1 潜在置业者的居住现状

(二) 置业动机

1、置业计划

从图2可知,被调查者中有50.15%的人群今年有购房的计划,较去年下降了4.10个百分点,同时处于观望状态的比例有所上升。在去年的调查中,受访人群的购房意愿较前一年也有所下降,但最终市场的销售形势非常乐观,由于房价越调越高,对调控开始失去信心,因担心房价的继续上涨纷纷选择出手。今年楼市调控继续发力,长沙楼市初显降温迹象,尽管房价没有明显松动,但成交萎缩,观望情绪重新积聚。

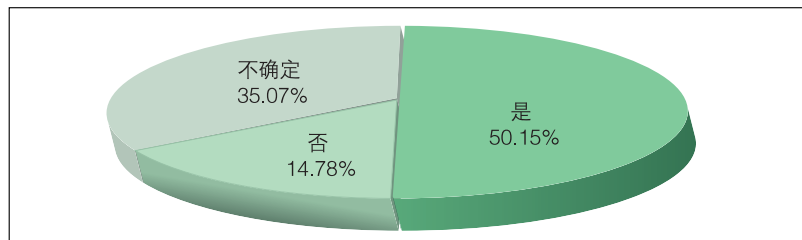


图2 今年的置业计划

2、置业目的

从图3可知，市场的潜在需求主要是自住性需求和改善性需求，分别占45.17%、39.08%，刚性需求依旧旺盛。投资性需求占13.52%，较去年增加5.98%，系列新政仍难抑制投资性购房需求，房产投资回报率的期望值较高仍是众多投资客不愿从楼市撤离的主要原因，随着住宅被限购、被限贷，部分投资客将目光转向商业地产，投资者并没有因此离场。

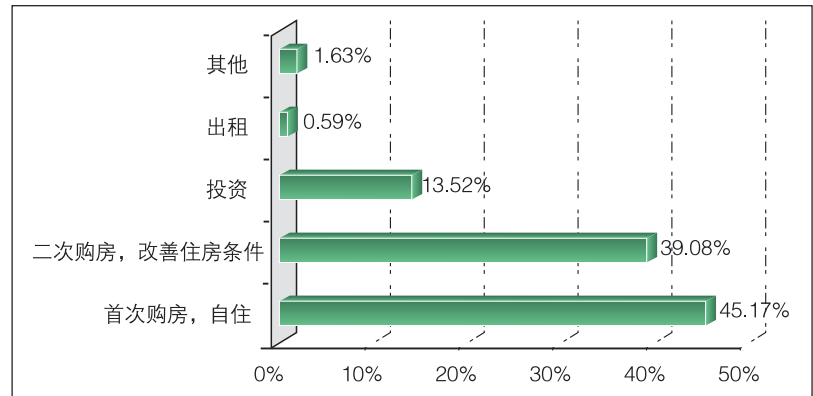


图3 置业目的

(三) 潜在置业行为

1、房源选择

从图4可知，绝大多数(82.71%)被调查者偏好购买商品，选择购买二手房的仅占17.29%，两者之比为4.78:1。受传统观念的影响，二手房没有新房受欢迎，但因其价位相对偏低、周边配套齐全、即买即住等优势，逐渐成为众多市民的选择。

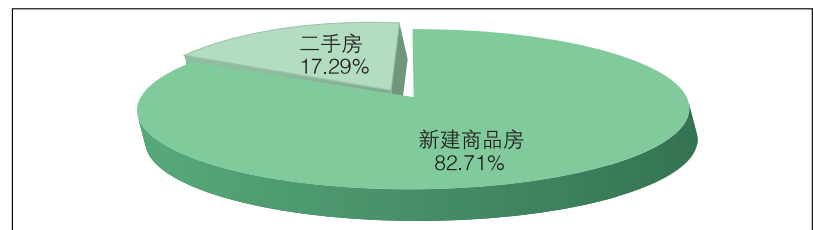


图4 房源选择

2、置业区域

从图5可知，南城区域仍然是购房者的首选，占比40.83%，随着长株潭两型社会试点的获批，近年长株潭融城的进程日渐加快，可以预见的是，南城正在成长为长株潭城市群的城区中心，势头迅猛。河西楼市也随着先导区的建设一路高歌，相对适中的价位成为新一轮的楼市热点，选择河西置业者占到31.74%，从河东到河西的迁徙局面已经形成。可以看出，城区中心不是购房者的首选目标，好地段、次中心、交通、价格等因素成为影响购房者的关键所在。

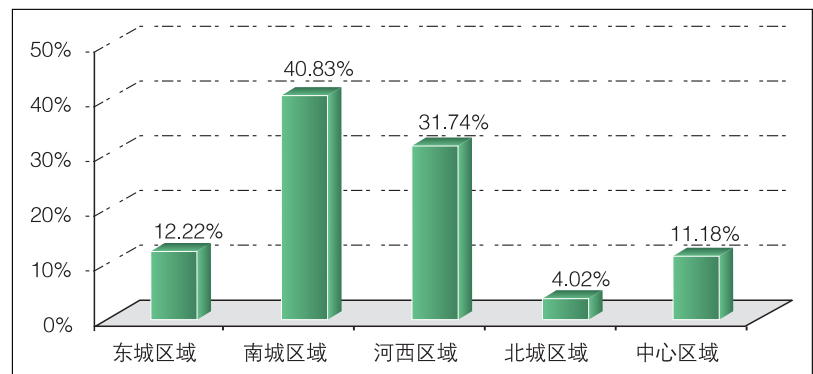


图5 置业区域选择

3、住房面积与户型偏好

从图6、图7可知，倾向中小户型的潜在置业者仍然占多数，住房面积偏好主要集中在90-120m²面积段，占比46.17%，其次是60-90m²面积段，占比27.76%。户型偏好主要还是三居室、二居室，分别占比50.46%、34.36%。从住房面积和户型偏好的交叉统计结果可知，偏好90-120m²的三居室最多，占34.05%，其次是60-90m²的二居室，占21.93%。今年延续了近几年的偏好趋势，这种偏好正好反映了当前市场还是以自住性需求和改善性需求为主，市场的实际需求与国六条要求的90m²以下户型供应量应占总供应量的70%以上仍然存在较大的矛盾。

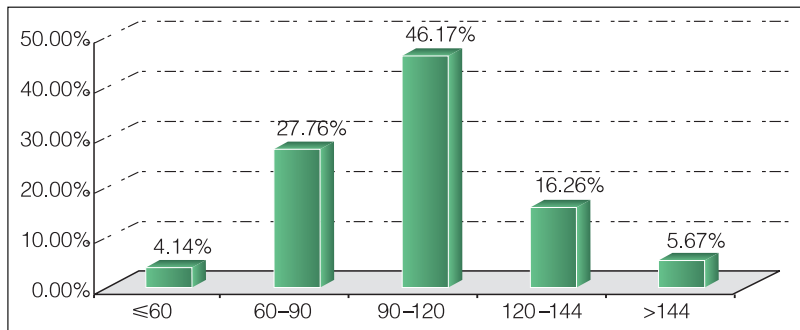


图6 住房面积偏好

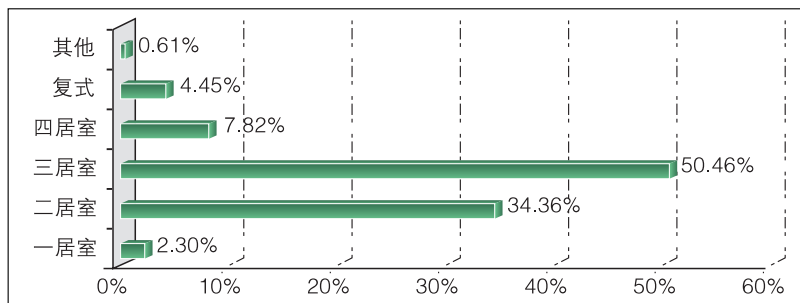


图7 住房户型倾向

4、住房价格承受能力

从图8可知，大多数被调查者的住房单价承受能力在6500以下，占81.17%，其中一半（50.07%）的人能承受5500-6500这个区间的房价，31.09%的承受力在5500以下。从统计局公布的收入水平与房屋单价的比较分析看，居民可以接受的房屋单价是其家庭月人均收入的2~3倍。今年1-5月长沙商品住宅的网签均价为5889元/m²，以上调查数据表明，当前长沙房价仍处在大多数人的承受范围之内。从图9可知，对住房总价的承受区间主要集中在35-50万元，占53.09%，其次有25.64%的人能接受总价为50-75万元的住房。相比去年，居民的住房价格承受能力又有一定的增强，面对居高不下的房价，不得不提高对房价的接受水平。

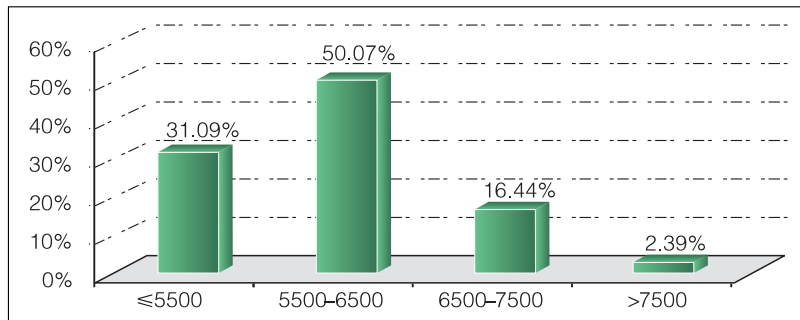


图8 住房单价承受区间

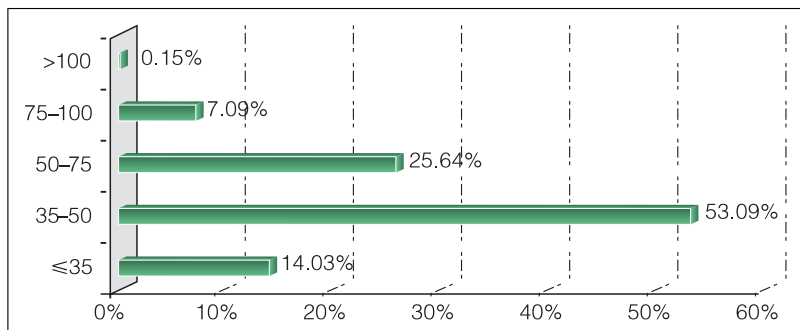


图9 住房总价承受区间

5、购房方式

限购限贷令的实施,打乱了部分家庭的购房计划,在购房心态和选择上有所变化,“先小后大”的递进式居住法则正面临挑战,“一步到位”的置业形态则备受关注。从图10可知,27.96%的受访者购房时选择一步到位,这部分人相对而言有较强的购买力,二是担心经济能力提升后被限制在限购限贷门外,以后想改善住房条件怕得不到满足。当然,还是有72.04%的受访者接受传统的“先小后大”的购房方式,根据自己的经济实力量力而为。随着调控政策更加细化和深入,一步到位的购房计划是否可行,需因人而异,在不影响生活质量的前提下选择最适合最划算的购房方式。

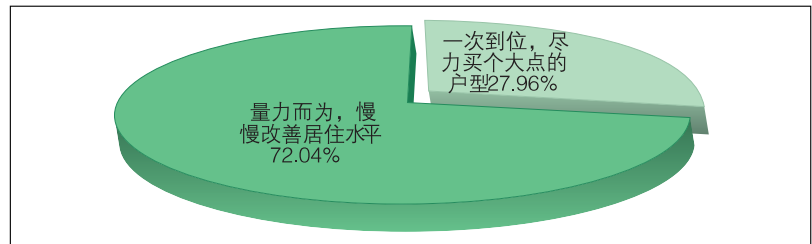


图10 购房方式选择

(四) 付款方式及月供能力

1、付款方式

从图11可知,购房时大部分会选择银行按揭贷款,占54.26%,特别是20-30岁的年青人,因原始资金积累不会很多,这种方式大大降低了购房难度,但银行按揭获得的折扣较低,累计付款总额因供款年限长利息负担多而比一次性付款可多至50%。相比去年,分期付款的比例有所上升,占20.63%,这些购房者大都是手头上的资金不足以一次性付款,但又不愿意支付大量的利息费用,所以在连续加息的影响下,这种付款方式开始受到更多的关注。

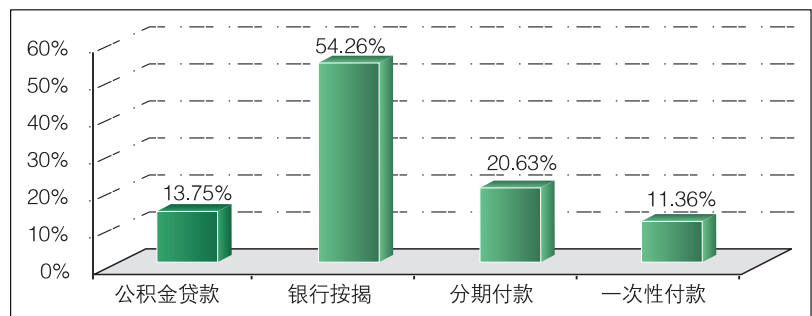


图11 购房付款方式选择

2、月供能力

从图12可知,对于采取按揭方式购房的潜在群体,其月供承受能力基本在1500元以上,3500元以下,主要集中在1500-2500元的范围,占53.17%,还有25.68%能承受2500-3500元间的月还款。我们一般认为家庭月收入的1/3用于供楼比较合理,最多不超过五成。

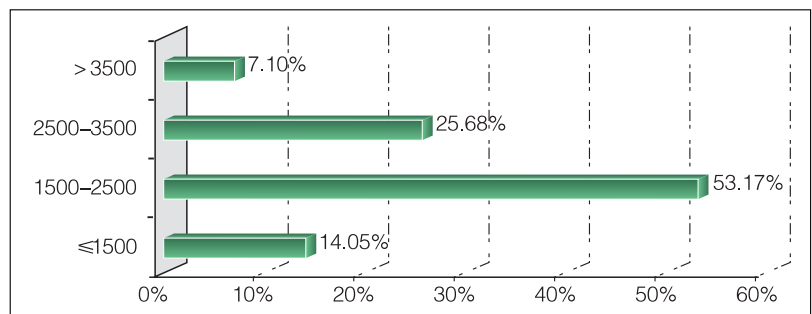


图12 月供承受区间

(五) 影响置业的外部因素

1、置业关注因素

从图13可知，购房者关注的前三项因素仍然是地理位置、价格、交通，分别占22.99%、20.92%、16.83%，三项合计较去年减少5.26%，同时周边配套设施是否完善也是一个重要的考衡标准，占10.35%。数据或许可以说明，购房者选房时较过去更为理智，通过对各种因素综合对比最终做出选房决策，突破以往只考虑某个或者某几个因素的行为，更加明白什么样的房子更适合自己。

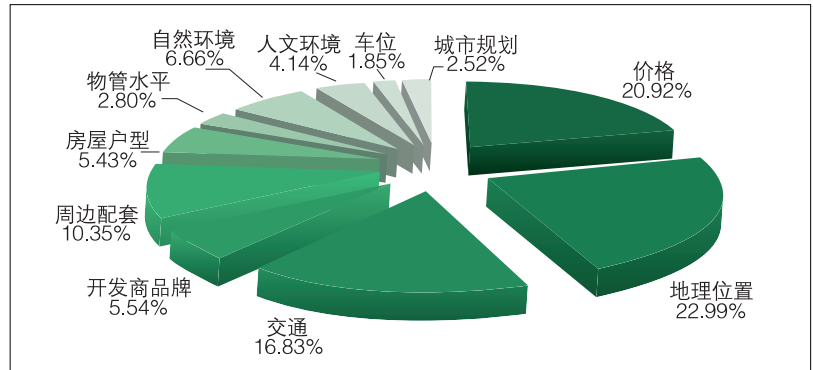


图13 置业关注因素

2、置业信息来源

从图14可知，置业者获取置业信息的来源渠道中，这几年排在第一位的始终是0731房产网等网络媒体，该比例在逐年上升，今年占到48.25%，因其方便快捷、信息全面、传播速度快等特点已被广泛认同；其次是《长沙楼市》等专业刊物，占17.00%，主要在公共场合发放，目标针对性强，近年来其影响力也显而易见。可以看出，平面报纸的影响力减弱的趋势明显。

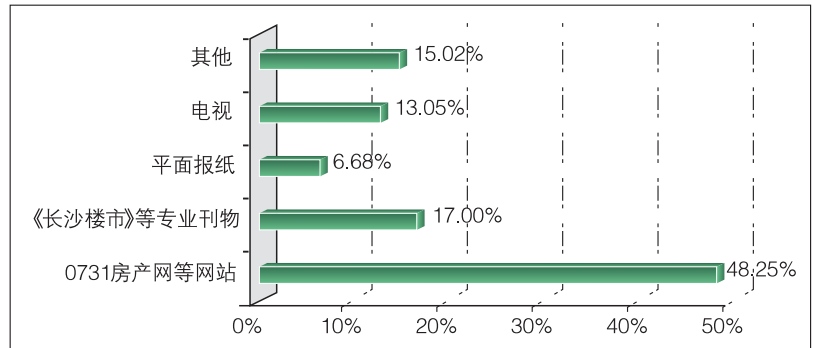


图14 置业信息来源

3、政策因素

从图15可知，影响市民购房计划的主要政策因素是二套房首付提高及限购令，受影响的比例分别为30.60%、24.78%。那些有改善住房或投资需求的二次置业者受到了较大的影响，第二套房贷款提高首付，无形中提高了消费者的购买成本，限购令也将一部分有置业需求的对象拒之门外。这些政策会抑制购买需求，短期内对平抑房价起到一个阶段性的作用，但是对于改善性住房和投资投机性购房没有区分。还有22.84%的受访对象表示购房计划不受政策影响，这些基本都是首次置业者，而且没有受到籍贯的限制。

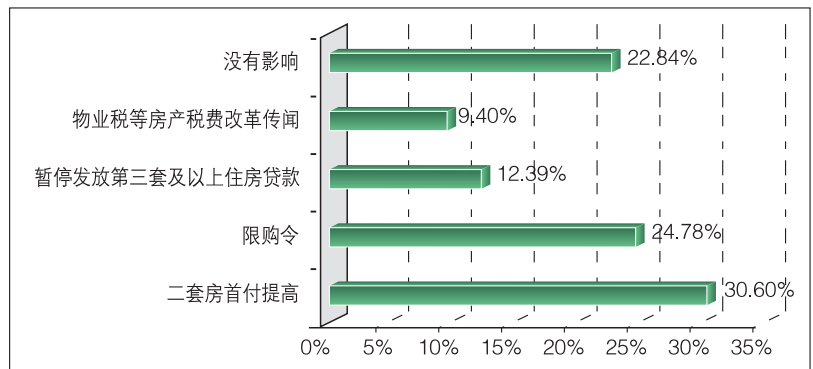


图15 影响置业的政策因素

二、房价判断及预测

(一) 当前房价判断

从图16可知,调查结果与去年差不多,认为长沙当前房价偏高的占多数(63.20%),消费者普遍面临房价上涨的压力。今年以来,新国八条、限购令、价格控制等政策连续出击,但对房价的抑制作用有限。从今年长沙的房地产市场来看,楼市成交经历过低位徘徊,但房价始终居高不下,未出现明显松动迹象,市场一直处于胶着状态。

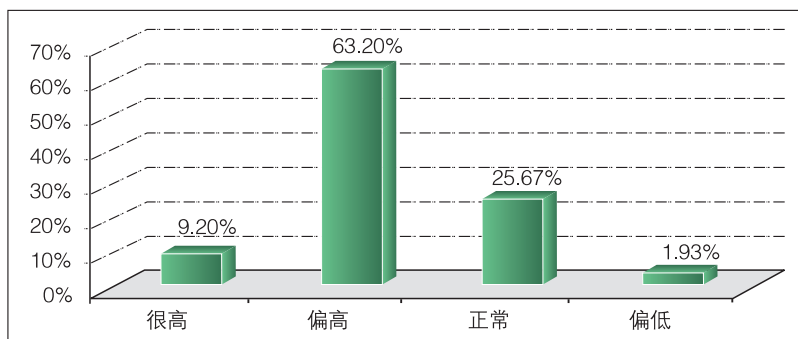


图16 当前房价判断

(二) 下半年房价走势

从图17可知,市民对长沙出台的房价控制目标信心不足,对下半年长沙房价有上涨预期的占多数,合计57.86%,其中39.02%的被调查对象认为房价有可能上涨10%以上。相比去年对房价持平或下跌预期的看好,一路上扬的房价让消费者的期待落空,对市场的发展变得不再那么确定和肯定,反而更加消极悲观,虽然对政策还会有期待但不再坚信政策能够控制住今年房价的涨势。

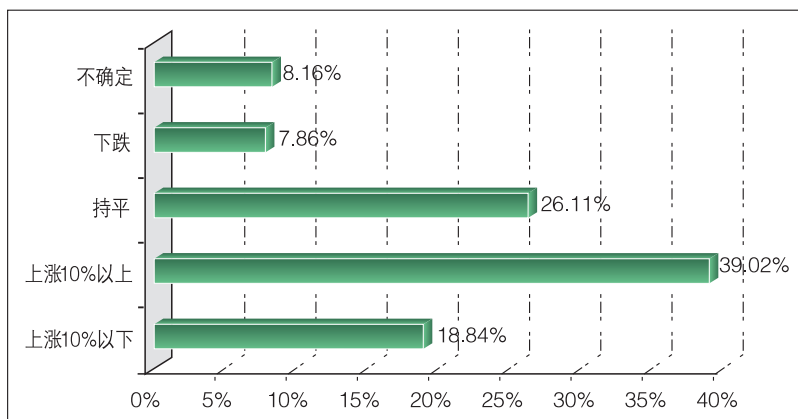


图17 下半年的房价走势

(三) 新政对房价的影响

从图18可知,一系列新政对稳定房价的效果还没有完全显露出来,51.34%的被调查者认为新政对控制房价继续过快上涨起到了一定的作用,但当前房价上涨的速度还是处于较快的状态,并没有明显降下来,市场处于量跌价升的僵持状态,房价需要得到进一步的控制。

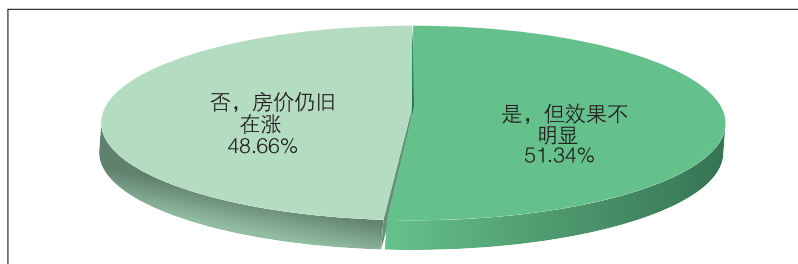


图18 新政对稳定房价的效果



三、2011年长沙房地产市场需求趋势基本判断

本次问卷调查,能够帮助我们更好的了解市场需求的真实状态,了解购房者背后各不相同的置业目的以及新政下的购房行为表现。在这次问卷调查中,市场主要呈现出以下几方面发展趋势:

(一) 买卖双方正上演博弈战。

市场的潜在需求依然比较旺盛,50.15%的受访者表示今年有购房的计划,同时置业者的观望情绪加重,楼市量跌价高,买卖双方重新进入博弈阶段。

(二) 楼市投资热情不减。

限购、限贷等一系列抑制投资与投机型购房需求政策的连续出台,并没能打击楼市投资者的热情,一时半会还愿意舍弃房产投资这块香饽饽。一些还可以购买住宅物业的市民,投资热情依然不减,部分资金因为投资住宅受限,也会通过转战商业等其他渠道投资房产。

(三) 置业者仍然将倾向于购买90-120m²的三居室。

今年延续了近几年的偏好趋势,90-120m²的三居室和60-90m²的二居室依然是市场的宠儿,在自住和改善型需求的主导下,这两种产品具有较强的市场竞争力。

(四) 当前房价在购房者能承受的范围之内。

大部分置业者能承受6500元/m²以下的住房单价,总价的承受区间主要集中在35-50万元,由此可见,长沙当前的房价还是在能够承受的范围之内。

(五) 楼市需求力求一步到位。

买房先小后大,这一曾经被许多人视为人生既定的“购房轨道”,如今随着多项楼市新政的出台,似乎面临着被颠覆之势。二套房首付五成以上,贷款利率的上调,契税的上涨等等带来换房成本的提高,已经影响到购房者心理,置业“一步到位”渐成为越来越多购房者的选择。

(六) 多次置业者受政策影响较大。

楼市调控政策最主要的目的是打击投资投机类购房者,打击多次置业者,抑制不合理的购房需求。调查显示,限贷、限购政策对多次置业者的影响较大,对抑制住房消费起到了一定的作用。首次置业者几乎不受政策影响,但改善型住房需求亦受限,被政策误伤。

(七) 下半年房价普遍看涨。

房地产市场成交量萎缩,房价依旧坚挺,提高首付、限制房贷的调控做法实际效果比较有限,对下半年房价有上涨预期的居多。