

2012上半年长沙市内六区 住宅消费特征研究

◇ 长沙市房产研究中心市场监测部 申蝶

2012上半年,长沙房地产市场在艰难步伐中缓慢前行,前期出台的各项房地产调控政策的影响仍在持续,有效抑制了部分购房需求,自主需求成为绝对主流。在开发商以价换量,首套房信贷松动,央行首次降息等多重政策刺激下,积攒半年的刚需在今年上半年开始告别观望,楼市也从年初市场冰冻到年中的强势复苏。2012年上半年长沙楼市先抑后扬,在震荡与波动中走完了上半程。具体数据如下:

➤ 新建商品住宅 “354.67, -47.93%”

2012上半年,内六区新建商品住宅累计网签33447套,同比减少46.74%;面积354.67万m²,同比减少47.93%。

➤ 二手住宅 “62.46, -38.74%”

2012上半年,内六区二手住宅成交7554套,同比减少30.94%;面积62.46万m²,同比减少38.74%。

➤ 按揭贷款 “258.98, -14.61%”

2012上半年,内六区共办理个人抵押登记手续56526笔,同比减少26.73%;抵押面积679.89万m²,同比减少22.58%;贷款金额258.98亿元,同比减少14.61%。

从以上数据我们不难看出,2012上半年内六区新建商品住宅成交明显萎缩,二手住宅市场持续低迷,个人抵押登记也随之下降。在经历了第一季度的销售寒冬后,第二季度刚需释放,市场呈现恢复性回暖,刚需群体成为支撑起长沙楼市的主力军。下面,我们将对上半年的购房对象进行解读,重点探究刚需者的置业偏好,把握当前市场形势下的置业行为,有助于引导购房者理性置业。本中心主要依据长沙市房地产市场预警预报动态监测系统的新建商品住宅网签数据和二手住宅成交数据,进行统计分析与研究。

Part1 新建商品住宅消费特征分析

一、消费者特征分析

1、年龄结构

■ 25-50岁人群购买力强，占总量的3/4

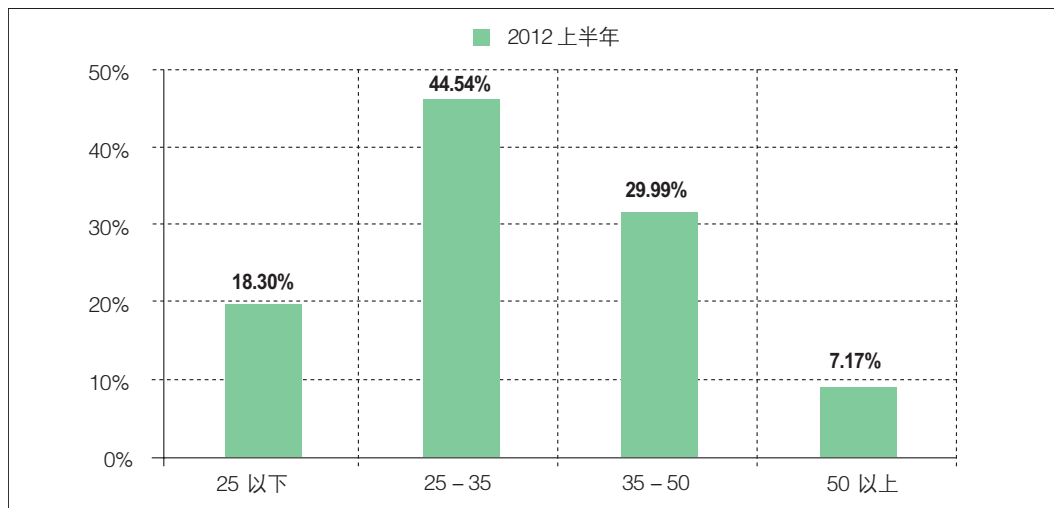


图1 2012上半年新建商品住宅购房者年龄构成

从购房者的年龄来看，25-50岁年龄段的人群具有较强的支付能力，购房消费活跃，占总量的3/4。其中，25-35岁年龄段的人群需求最旺，接近总量的一半，他们有稳定的收入来源，加上成家置业的迫切需求，成为住宅购买的主力军。35-50岁年龄段的人群购买能力最强，改善需求意愿明显。

2、籍贯构成

■ 购房门槛提高，外地购房者下降

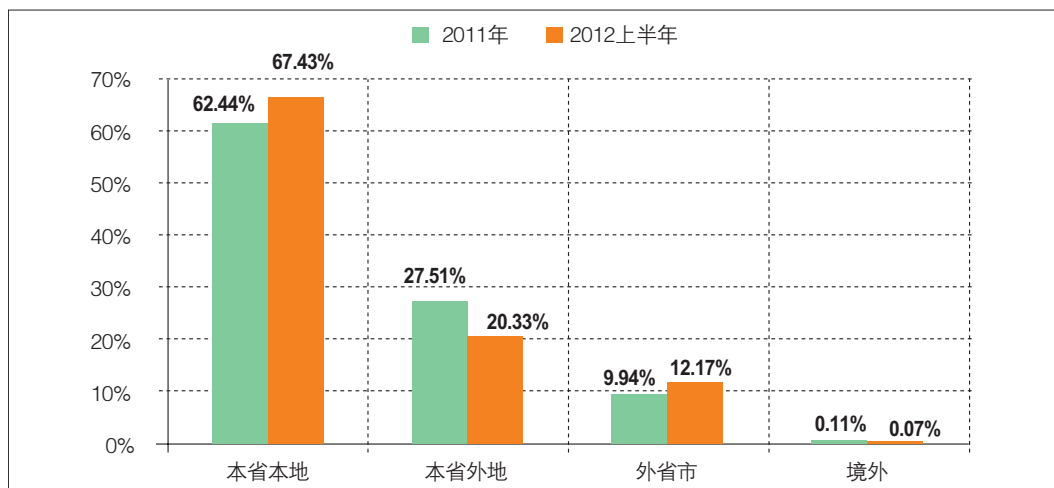


图2 2012上半年新建商品住宅购房者籍贯构成

从购房者的籍贯来看，本省购房者占比87.76%，其中本地（3+5）购房者占全部购房者的67.43%，相比2011年，本地购房者比重增长4.99%，本省外地购房者下降7.18%。受到长沙限购政策的影响，在长购房的门槛提高，部分投资客和外地购房者被挤出，投资投机需求受到抑制，调控取得了一定成效。

二、置业特征分析

3、置业次数

■ 首次置业者占绝对首位，多次置业者占比下降

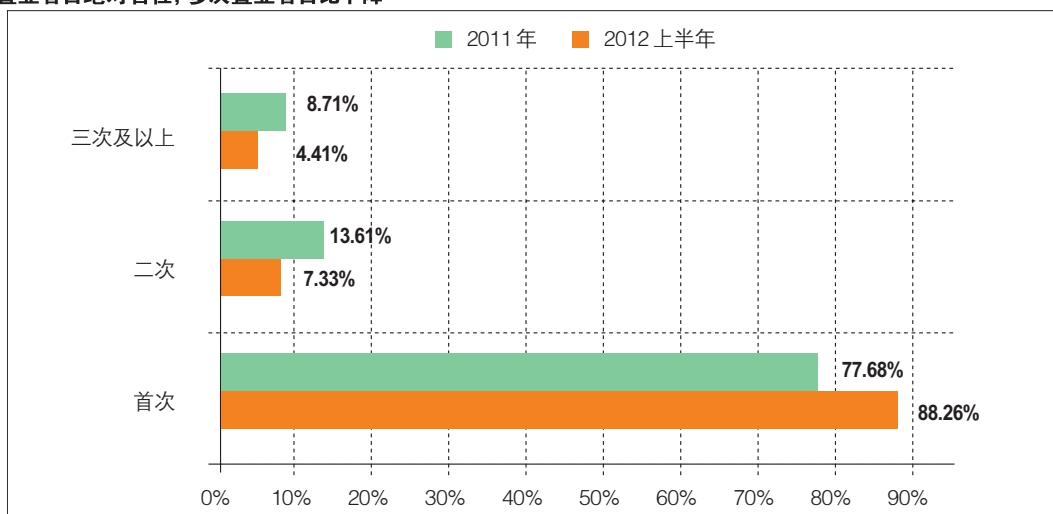


图3 2012上半年新建商品住宅购房者置业次数

从置业次数来看，首次置业的人群占比88.26%，居于绝对地位，较去年增长10.58%，在限购限贷等限字诀的政策调控下，二、三次置业者受限，对首次置业者而言，基本无关痛痒，这一轮的调控使得投资客逐渐隐形，多次置业需求受挫。

4、置业区域

■ 岳麓区与雨花区平分秋色，望城区迎来发展的契机

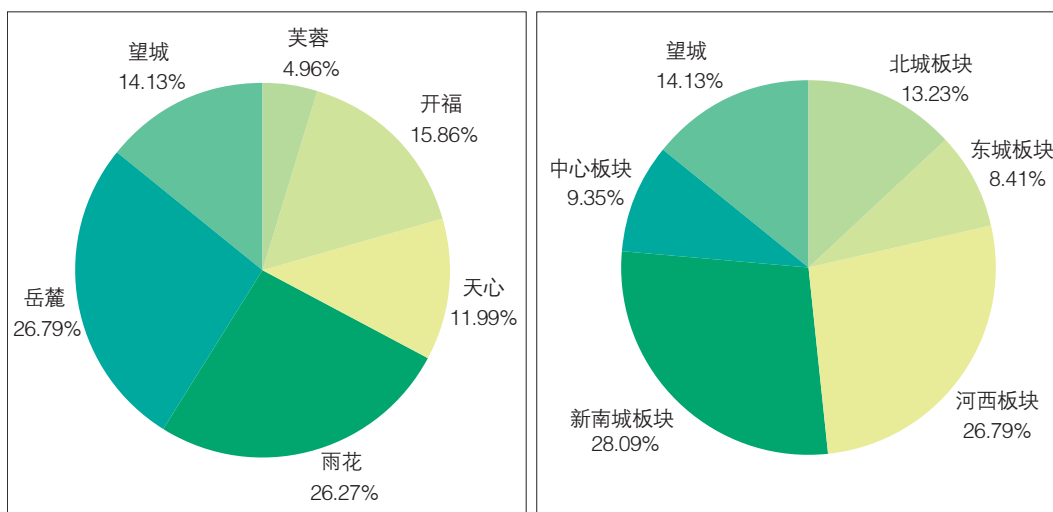


图4 购房行政区选择

图5 购房板块选择

从购房区域来看，随着大河西先导区这几年的大力建设，岳麓区充分发挥其生态人居的优势，备受购房者青睐，置业人群开始赶超雨花区，一跃成为置业首选区域，占购房总量的26.79%，略超雨花区。近年来，岳麓区受到的关注度越来越高，没有市中心动辄上万的房价，也不像武广版块被炒得虚高的房价，优美的居住环境以及公道的价格，最终成为许多家庭的置业首选。得益于大河西的发展，望城撤县设区后，其房地产业也迎来了快速发展的机遇，占购房总量的14.13%，略次于开福区居第四位，低房价是其主要的卖点。从板块选择来看，新南城板块的购房者占28.09%，高于河西板块，其置业优势不可撼动。

三、物业特征分析

5、户型结构

■ 二居、三居是主力户型，且购买比例上升

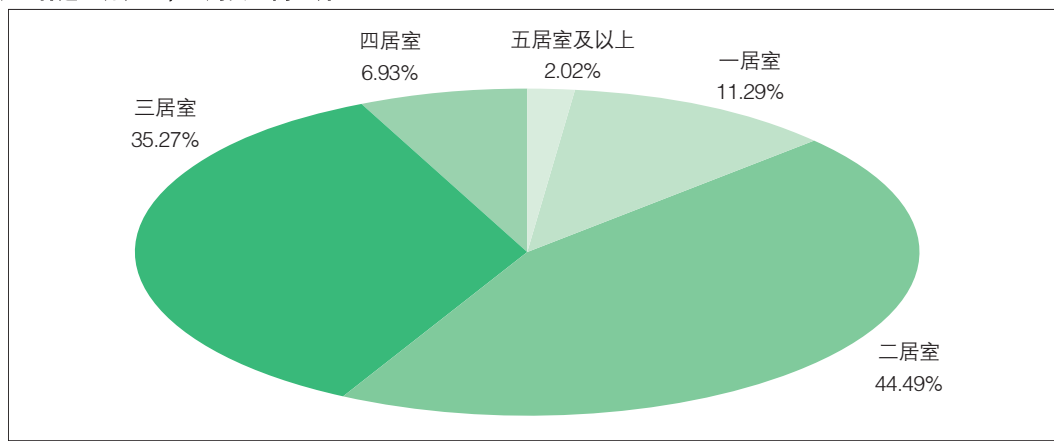


图6 2012上半年新建商品住宅成交户型结构

从购房户型来看，二居室、三居室是住宅购买的主力户型，分别占总量的44.49%、35.27%，合计占79.76%，较去年上升7.16%，其他户型的购买比例下降。受到限购的制约，主要用作投资的一居室成交下降，政策同样也影响了部分改善性需求的换大房计划，大户型成交也下降。

6、套面积结构

■ 住宅成交主要集中在60-120m²，其他套型成交下滑

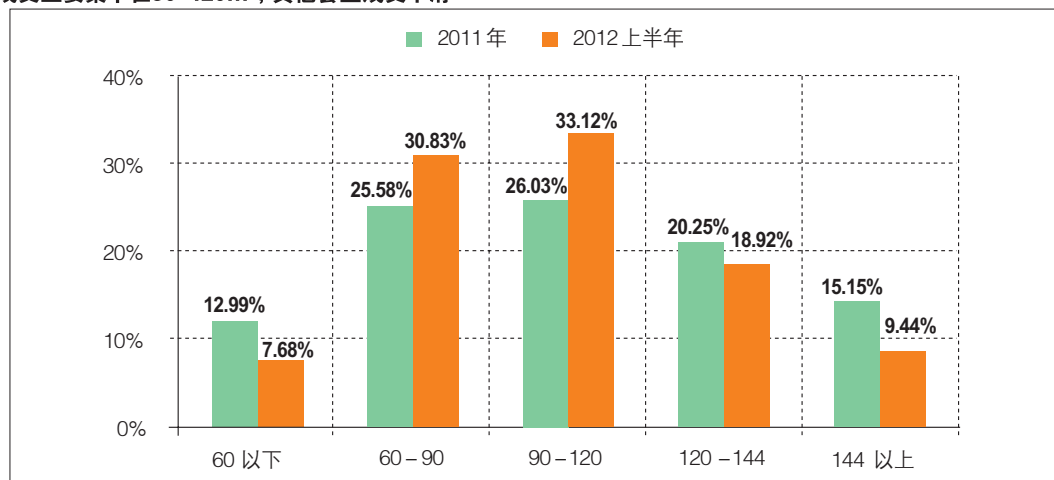


图7 2012上半年新建商品住宅成交套面积结构 (单位: m²)

从单套住房面积来看，住宅成交主要集中在60-90m²、90-120m²，分别占比30.83%、33.12%，合计占比较去年增长12.34%，

60m²以下的小套型、120m²以上的中大套型成交下滑。楼市调控将投资型需求及部分改善型需求拒之门外，首次置业需求以中小套型为主。

四、价格特征分析

7、价格指数特征

■ 价格指数同比直线下降，房价逐月回落并趋向平稳

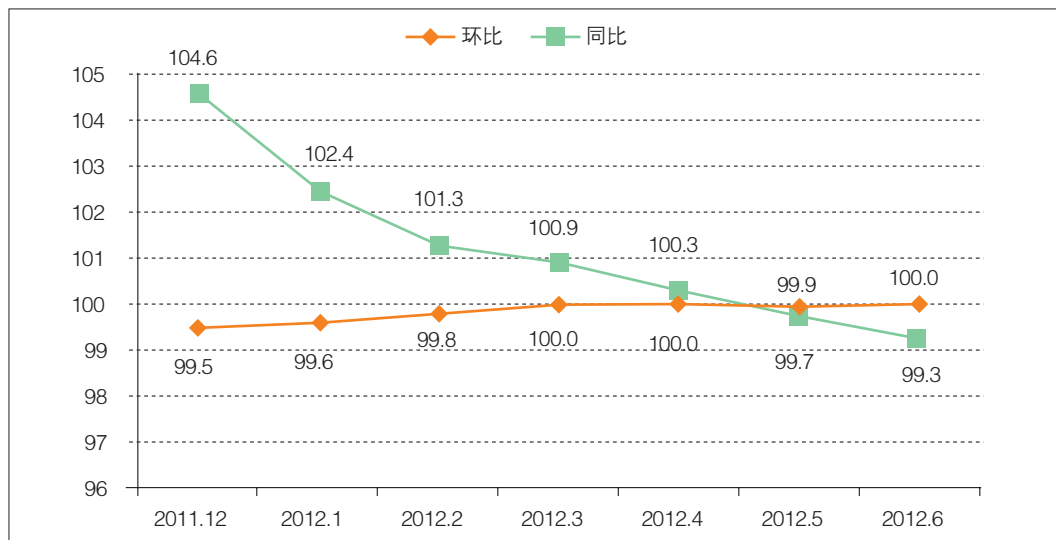


图8 2012上半年新建商品住宅价格指数走势

从国家统计局公布的新建商品住宅价格指数来看，今年上半年，价格指数同比连续六个月回落，其中1月回落幅度较大，较去年12月回落2.2个百分点，到5月份，价格同比出现2011年以来的首次下降，6月继续回落；价格指数环比逐渐持平，前两个月环比降幅缩小，后四个月环比基本持平。可以看出，整个上半年房价处于下行通道，并逐渐趋于稳定，市场进入平稳调整期。

8、单价结构

■ 4000-7000元/m²是主力价位区间，呈集中分布

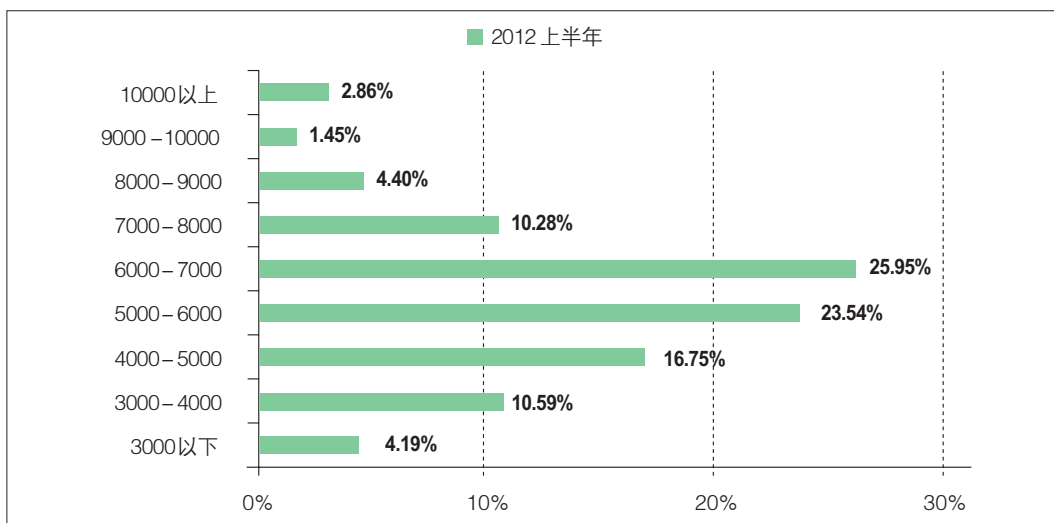


图9 2012上半年新建商品住宅单价结构 (单位：元/m²)

从新建商品住宅成交单价来看，主要集中在4000-7000元/m²的中间价位，共占66.24%，4000元/m²以下价位占14.78%，多为岳麓区、望城区的项目成交，7000元/m²以上价位占18.99%，多为精装房、市中心高档房、别墅类项目成交。住宅成交均价呈现中间价位集中分布的特征，随着望城区的加入，低价位比例有所提升，精装房的普及也会提升高价房的占有率。

9、总价结构

■ 高总价住宅成交下降，中间价位段平分秋色

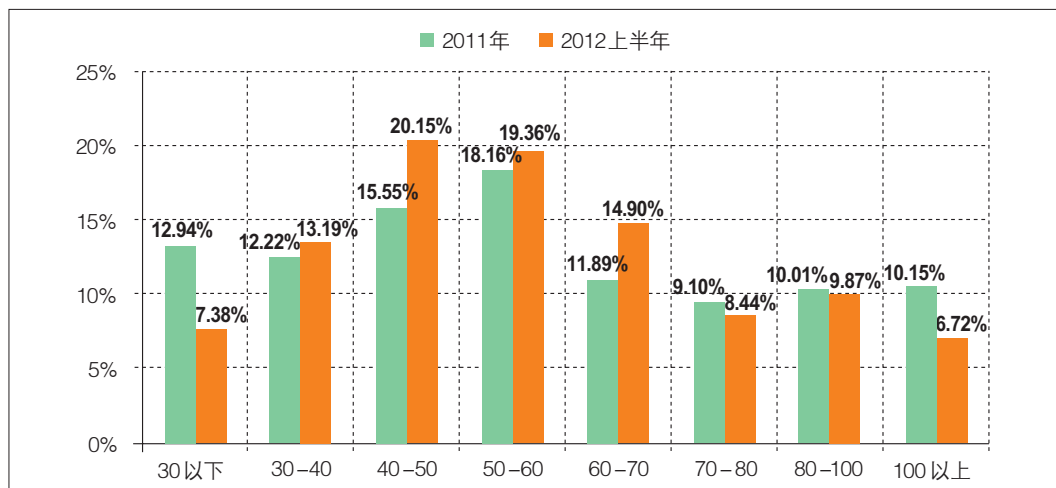


图10 2012上半年新建商品住宅套总价结构 (单位：万元)

从套成交总价来看，40-50万元、50-60万元两个价位区间略胜一筹，分别占20.15%、19.36%。相比去年，30-70万元之间的各个价位段的比重均有所上升，两端价位区间占比下降，由于长沙针对90m²以下住宅限购，30万元以下住宅成交比重下滑5.56%，70万元以上住宅成交比重也下滑4.24%。

10、房价收入比

■ 房价收入比下降，居民购买力增强

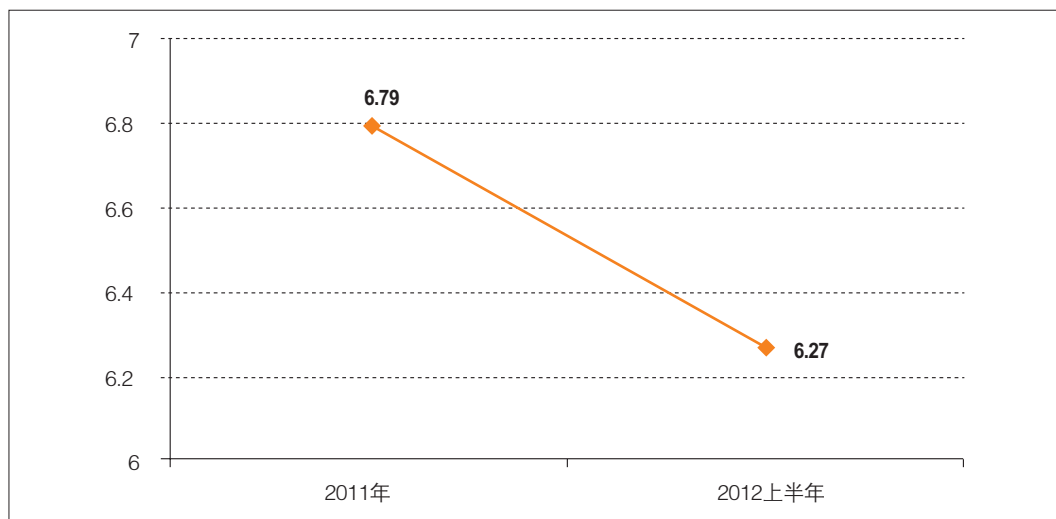


图11 2012上半年房价收入比

房价收入比是考察居民购房能力的一个通用指标，也是衡量房价是否合理的一个重要指标，我们采取的计算方法是每套住房平均

销售价格总额与城镇居民家庭平均年可支配收入总额的比值。2012上半年，长沙房价收入比为6.27，相较2011年该比值下降，主要是可支配收入水平提高并且房价保持相对稳定。随着调控政策的持续发力，房价逐渐回落并趋于稳定，房价收入比有所回落，居民的购房压力减轻。

五、付款特征分析

11、付款方式

■ 银行按揭为主，公积金贷款比例提升

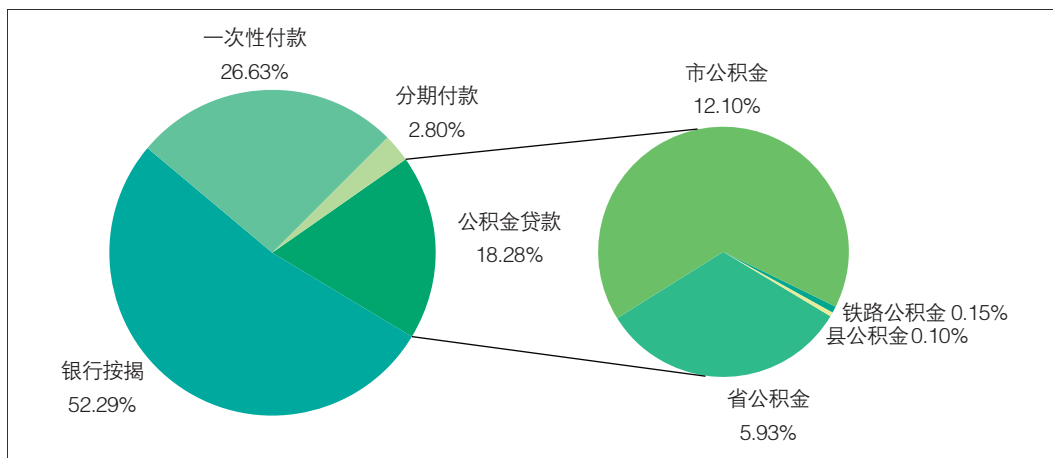


图12 2012上半年新建商品住宅付款方式

从支付方式来看，银行按揭仍是购房者选择的最主要的支付方式，占比52.29%，较去年略有增长，其次为一次性付款占比26.63%，然后是公积金贷款占比18.28%。同去年相比，最主要的变化就是一次性付款下降12.41%，公积金贷款增长9.92%。分析其原因，一方面，能够承担起一次性付款的购房对象被限购，刚性需求者以贷款为主；另一方面，银行按揭贷款利率优惠的降低，公积金贷款利率与商业贷款利率差别越拉越大，公积金贷款优势凸显。

12、贷款年限结构

■ 16-20年长期贷款为主，占63.17%

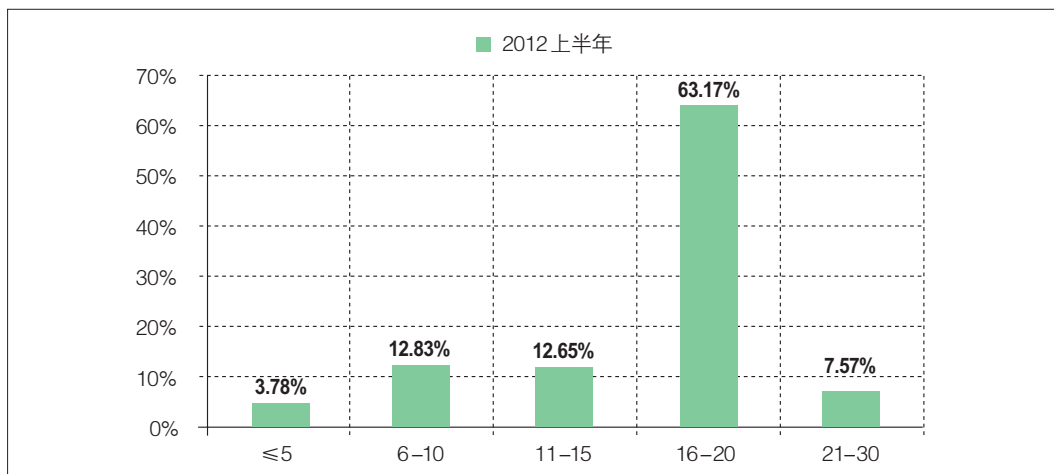


图13 2012上半年新建商品住宅贷款年限结构

从贷款年限来看, 16-20年的长期贷款仍占绝对比例, 为63.17%, 这种选择偏向主要是基于还款压力而言, 月还款相对少些, 压力较小, 但20年以上的贷款要支付更多的利息。当然, 在承受得起的情况下, 贷款年限越短越划算, 一笔20年期的贷款前面5年所还的贷款基本是利息而不是本金。

Part2 二手住宅消费特征分析

一、消费者特征分析

13、年龄构成

■ 25-50岁人群是主力购房者, 并呈现两极化的增长趋势

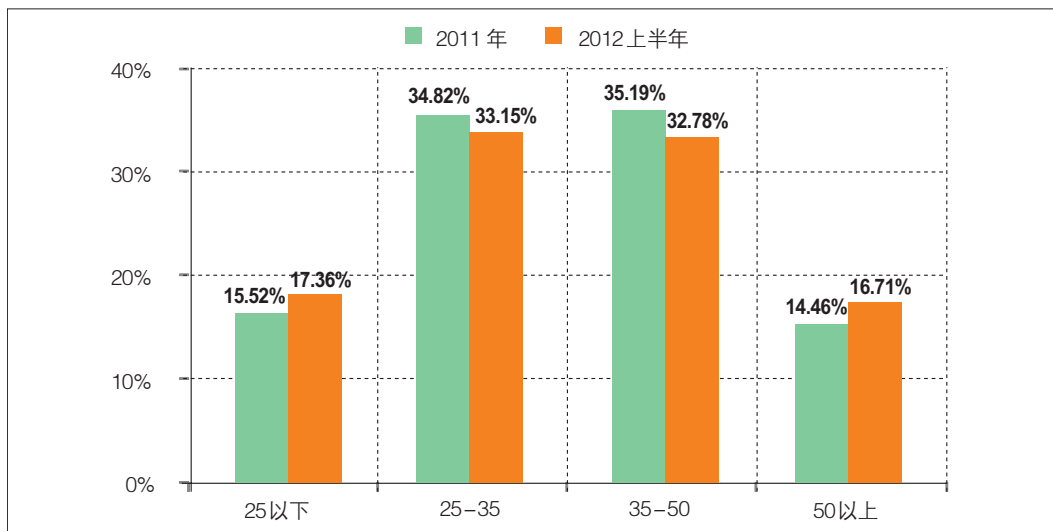


图14 2012上半年二手住宅购房者年龄构成

从二手住宅购买者年龄来看, 25-35岁、35-50岁是主要的消费阶层, 分别占比33.15%、32.78%, 相比2011年, 25岁以下年轻人和50岁以上老年人购买比例均有所增长, 二手住宅购买者年龄呈现两极化的增长趋势。相较新房, 二手住宅购买者的整体年龄偏大, 35岁以下购房者明显下降, 50岁以上购买者增长, 老年人更注重住所的生活配套, 以及多年形成的一种居住习惯。

14、籍贯构成

■ 本地购房者是主力军, 占3/4

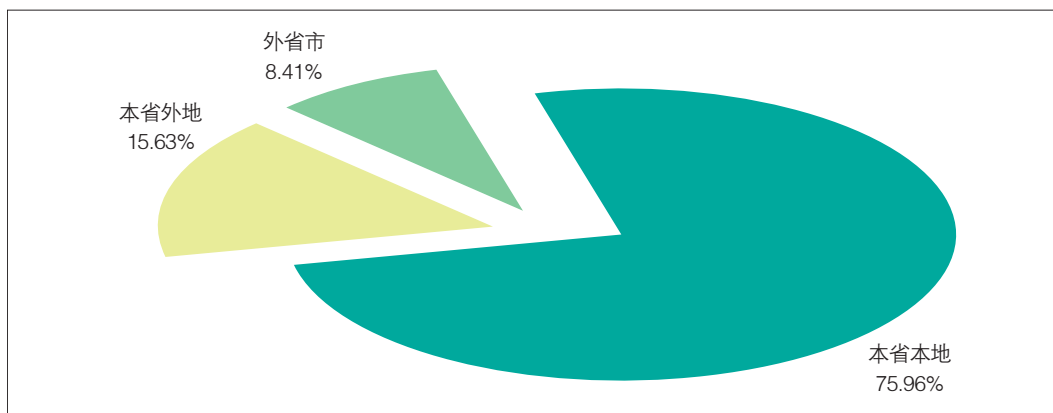


图15 2012上半年二手住宅购房者籍贯构成

从二手住宅购买者籍贯来看，本省购房者占比91.59%，其中本地（3+5）购房者占75.96%，又以长沙本市购房者为主，占52.19%。尽管购买二手住宅不受户籍限制，但在调控的大背景下，外地购房者的积极性也有所下降。相对而言，外地购房者更青睐购买新建商品住宅。

二、置业特征分析

15、置业区域

■ 雨花区成交较活跃，望城区居于末位

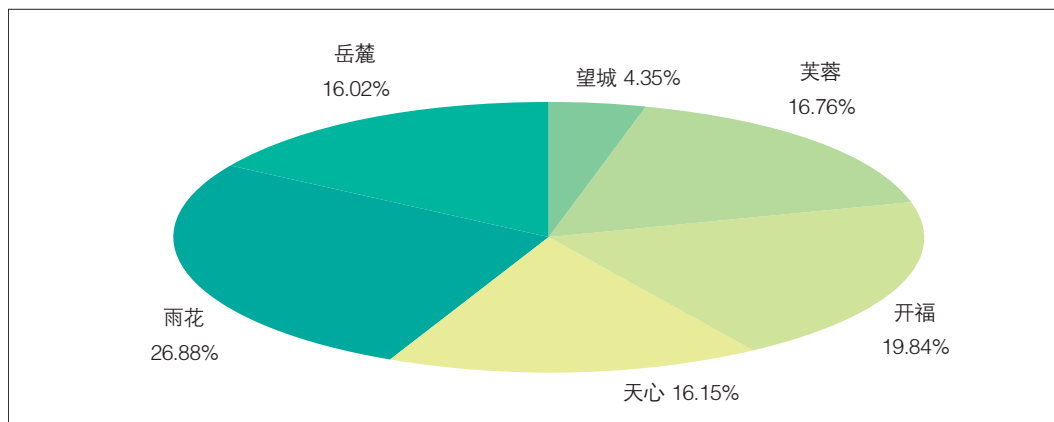


图16 2012上半年二手住宅成交区域

从二手住宅成交区域来看，雨花区以26.88%居于首位，其次为开福区19.84%，芙蓉区、天心区、岳麓区均占比16%左右，望城区仅占4.35%。岳麓区、望城区作为新区还处在起步发展阶段，二手房市场的活跃度明显低于新房市场，但其市场份额正逐年增长。

三、物业特征分析

16、户型特征

■ 小户型二手住宅成交过半，改善型需求入市增长

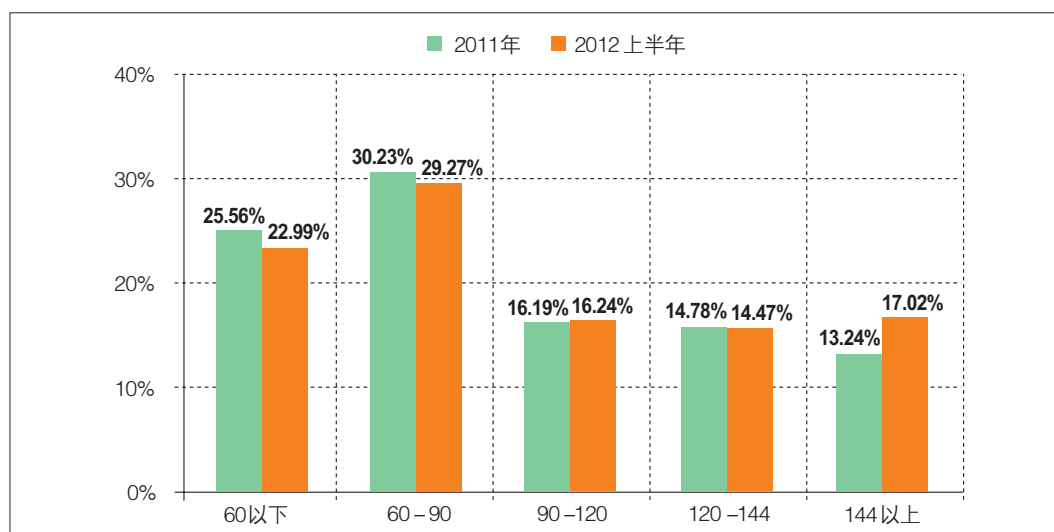


图17 2012上半年二手住宅成交面积结构（单位：m²）

从二手住宅成交套面积来看, 90m²以下小户型成交过半, 占比52.26%, “限新不限旧”的政策让二手房的成交不受面积的制约, 并且小户型本身具有转手快的特点, 二手小户型成交要明显高于新房。另外, 新政将部分改善型需求和投资型需求挤进二手房市场, 144m²以上大户型成交升温, 二手房需求结构有所改变。

四、价格特征分析

17、价格指数特征

■ 二手住宅价格走势平稳, 呈现缓慢下滑

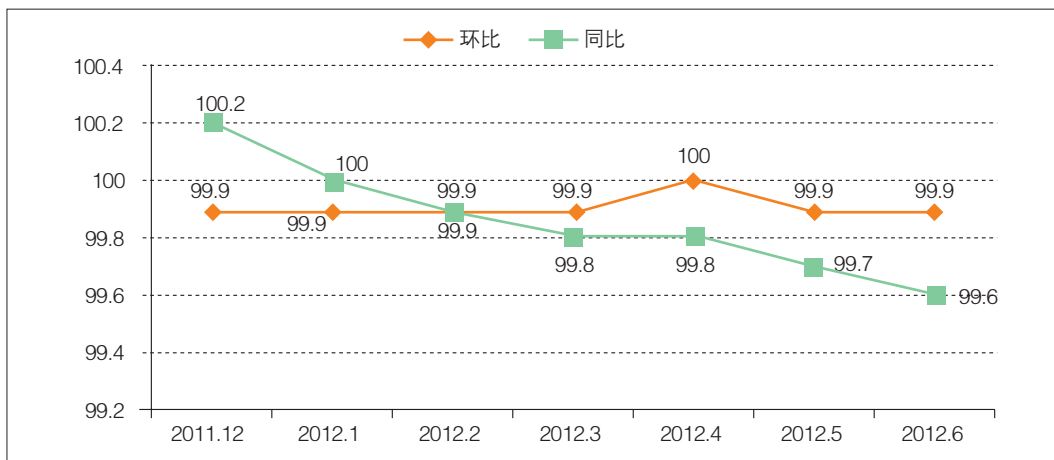


图18 2012上半年二手住宅价格指数走势

从国家统计局公布的二手住宅价格指数来看, 今年上半年, 同比价格指数连续缓慢下滑, 各月指数值在100点或以下, 价格同比下降; 环比价格指数呈水平走势, 除4月份指数值为100点, 其余各月指数值均为99.9点, 价格逐月下降0.1%。伴随新房价格的松动, 二手房价格也呈现出缓慢下行趋势。

五、付款特征分析

18、支付方式

■ 一次性付款为主, 银行信贷为辅

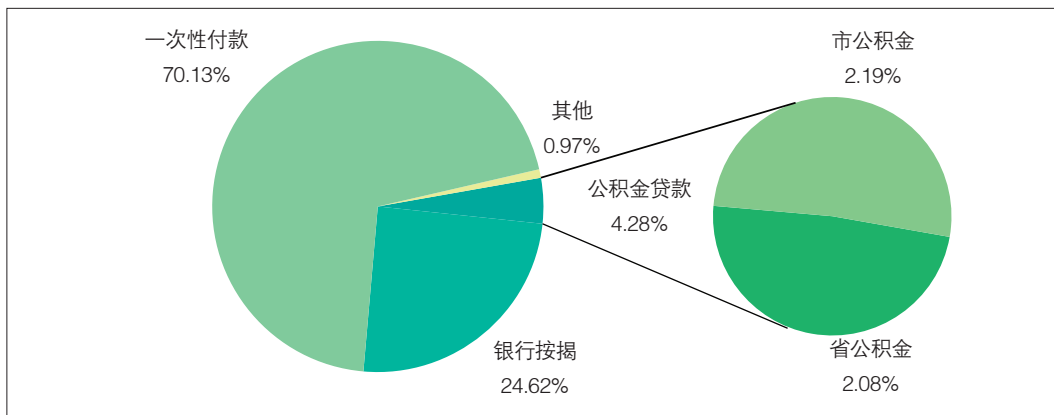


图19 2012上半年二手住宅付款方式

从二手住宅的支付方式来看,与新房市场以银行按揭为主的特征相反,一次性付款是主要的支付方式,占比70.13%,其次为银行按揭占比24.62%。一次性付款比例又有所上升,主要是二手房贷款审批难,特别是在货币政策整体收紧的背景下,部分商业银行甚至暂停对二手房放贷。

Part3 2012上半年内六区住宅消费特征的基本判断

2012上半年,内六区新建商品住宅需求萎缩,投资投机需求以及部分改善需求在一定程度上受到抑制,首次置业需求高唱凯歌。随着楼市逐渐回归平稳,购房者的置业观也发生了改变,新政下置业更为理性,具体特征表现如下:

一、新建商品住宅消费特征

1、购房者特征:从年龄看,25-35岁中青年是主力购买者,他们带动楼市刚需的释放;从籍贯看,本地(3+5)购房者居多,异地购房者逐渐被挤出市场。

2、置业次数:限贷限购政策下,部分改善型需求和投资型需求受抑,多次置业需求下降,首次置业的刚需买家居于绝对地位,占88.26%。

3、置业区域:岳麓区、雨花区平分秋色,备受购房者青睐,望城区成第六区后,关注度也明显提升。另外,从板块选择来看,新南城板块仍然是热点板块。

4、产品偏好:购房者偏好二居室和三居室,面积大小倾向于60-90m²、90-120m²,其中60-90m²套型主要是二居室,90-120m²套型主要是二居室和三居室,120-144m²的三居室也占有一定的市场。

5、价格特征:房价步入下行通道,价格指数同比回落,环比持平。单价集中在4000-7000元/m²之间,低价位商品住宅主要分布在岳麓区和望城区,套成交总价主要在40-60万之间,高总价住宅成交下降。另外,房价收入比下降,居民的购买力增强。

6、付款特征:付款方式以银行按揭为主,一次性付款骤降,连续加息公积金贷款凸显出优势,市场份额增一成。付款年限仍以16-20年长期贷款为主。

二、二手住宅消费特征

1、购房者特征:同新房一样,二手住宅购买者以25-35岁中青年为主,但新房消费者更年轻,50年以上老年人比较偏爱二手住宅。本地(3+5)购房者是消费主体,其中本市购房者占五成。

2、置业区域:雨花区的二手住宅成交最活跃,岳麓区二手房市场同新房市场存在一定差距,望城区还处在刚起步阶段。

3、产品偏好:90m²以下中小户型继续发力主导,144m²以上大户型成交升温。

4、价格特征:价格指数同比回落,环比持平,二手住宅价格也呈现下行趋势,但因其市场持续低迷,价格指数比较平稳,波动缓慢。

5、付款特征:一次性付款占七成,二手房贷款收紧。