

2014年长沙市房地产市场需求调查分析报告

◇ 长沙市房产研究中心市场监测部 申蝶

湖南长沙第36届房地产交易展示会于2014年5月9日-12日在红星国际会展中心举行,借助这次机会,对观展人群开展了一次关于2014年长沙市房地产市场需求的问卷调查,调查内容主要为观展人群对房交会的整体印象评价、购房需求意向、市场趋势预测等,并针对精装修房市场、“绿色建筑”知识做了相关调查。本次调查发放《2014年长沙房地产市场需求调查问卷》共1000份,实际回收1000份,其中有效问卷821份。

一、房交会整体印象评价

在对长沙第36届房地产交易展示会的整体印象评价中,51.52%的调查对象给出了好评,38.98%的人认为整体印象一般,还有9.50%的差评。绝大多数观展人群对本次房交会的开展情况持满意或基本满意,在往后的展会中,组委会应该为市民争取更多的购房优惠,为市民打造更完美、更和谐的房交会。

二、购房需求意向调查

1、调查对象的户籍

从调查对象的户籍来看,长沙本地人占比44.81%,其次是本省其他市州占比39.56%,外省市占比15.63%。相比2012年的调查结果,长沙本地观展人群减少,外地人比例增长10.46%,主要是本省外市籍增多,已经越来越多的外市州人群到长沙来工作、生活,或投资房产。

2、调查对象的购房计划

从调查对象的购房计划来看,2014年有购房打算的占比49.14%,由于对市场下行的预期,今年的购房意愿下降,观望群体增多(占比33.05%)。

3、调查对象购房的用途

从调查对象购房的用途来看,自住需求占比72.47%,投资型需求占比16.69%,其他需求占比10.84%。市场仍是刚性需求占主导,由于本次观展人群外地户籍增多,投资需求比例有所上升。

4、调查对象意向的购房区域

从调查对象意向的购房区域来看，考虑主城区置业的占大多数，望城区和长沙县的购房意向较低。其中，岳麓区受关注度最高(占比27.02%)，近年随着大河西的快速发展，梅溪湖、洋湖垸、滨江新城等板块兴起，岳麓区成为购房的热门区域。雨花区、天心区也较受欢迎，意向购房者均占比20%左右。

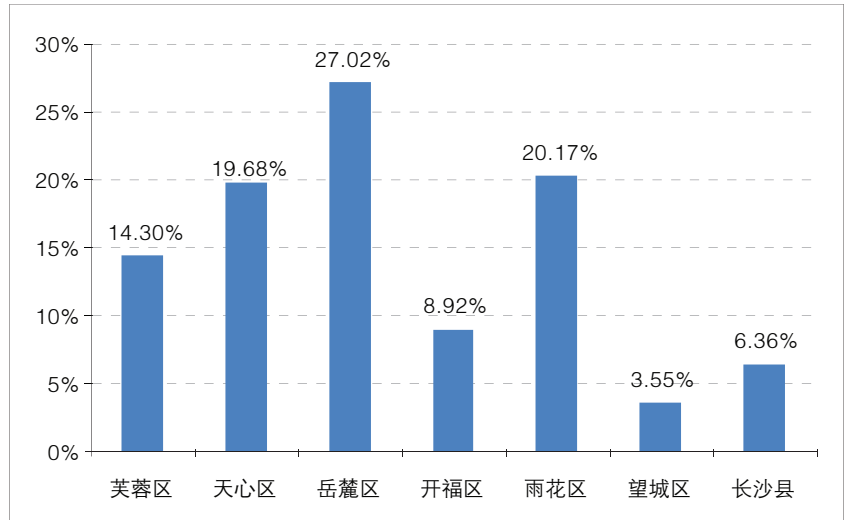


图1 调查对象意向的购房区域

5、调查对象意向的住房面积

从调查对象意向的住房面积来看，90-120m²区间住房的需求量最大，占比43.44%，其次是60-90m²区间住房，占比23.80%。对比2012年的调查结果，90m²以下区间住房需求占比下降，大户型占比增加，在持续三年的限购限贷政策下，购房者置业趋向一步到位。

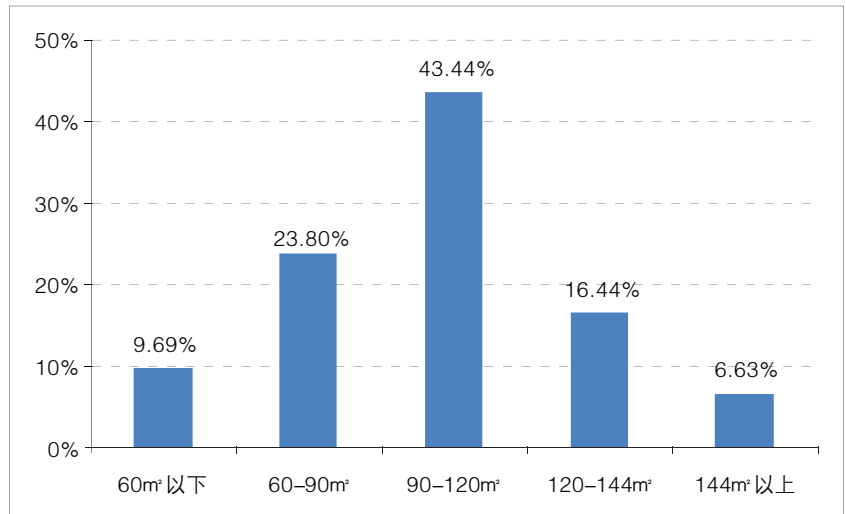


图2 调查对象意向的住房面积区间

6、调查对象购房考虑的主要因素

从调查对象购房考虑的主要因素来看,住房的居住环境排在第一位(占比25.97%),其次是价格考虑(占比19.13%)。另外,地铁交通、房屋品质、企业品牌、教育资源等也在一定程度影响购房决策。值得一提的是,绿色节能还不被购房者所关注,对购房的影响较小。

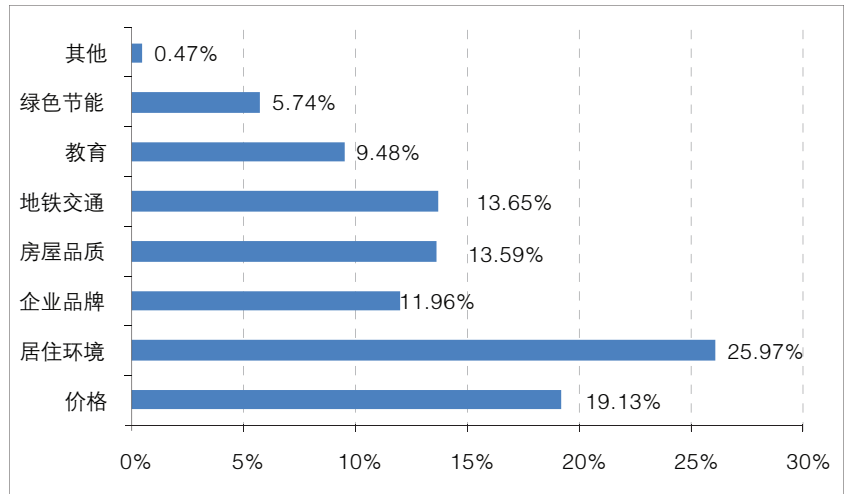


图3 调查对象购房考虑的主要因素

7、调查对象对住宅总价的承受能力

从调查对象对住宅总价的承受区间来看,多数人(占比42.00%)能承受50-75万元的总房款,有23.81%能承受75-100万元的总房款,还有21.25%只能承受50万元以下的总房款,对100万以上的总房款承受能力较低。以75万元的总房款为例,按照6500元/m²的住房均价计算,能够购买一套115m²左右的住房,如果是首付30%,首付款需要22万左右。

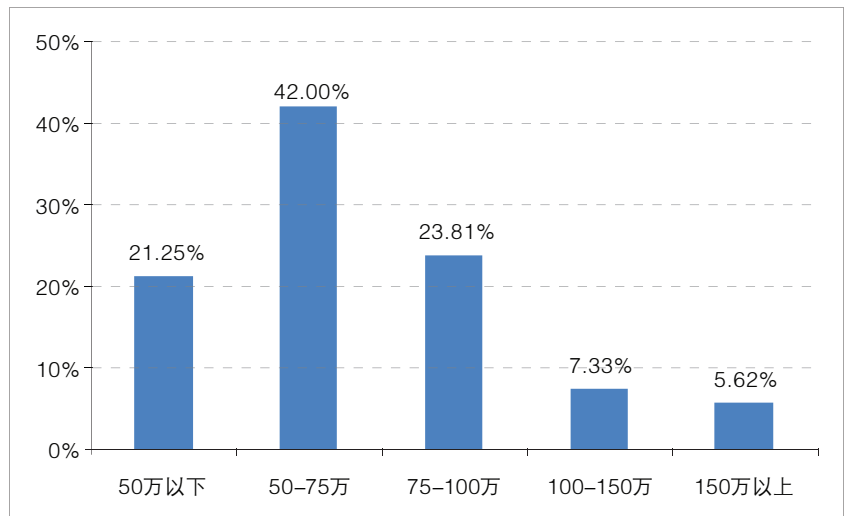


图4 调查对象能承受的住宅总价区间

8、调查对象购房将采取的付款方式

从调查对象购房将采取的付款方式来看,银行按揭贷款将是多数人购房的支付方式(占比56.74%),其次是一次性付款占比19.24%,公积金贷款占比15.56%。去年开始房贷有所收紧,银行和公积金贷款难度加大,购房者趋向其他民间借贷方式。

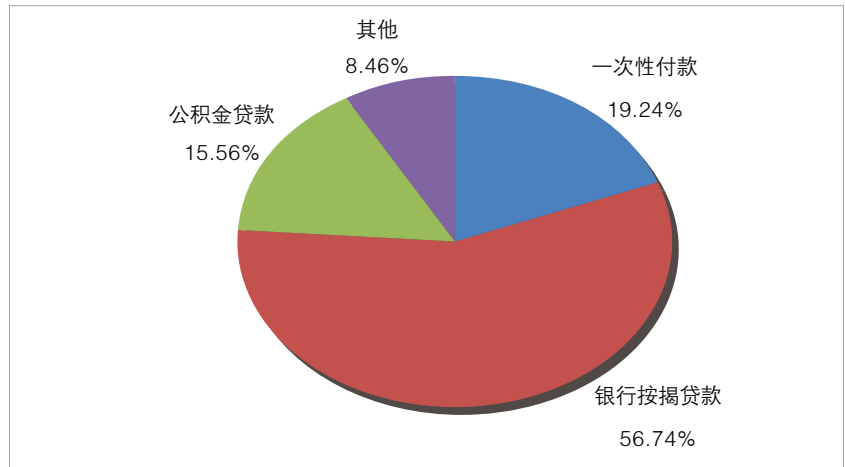


图5 调查对象购房将采取的付款方式

9、调查对象的首付款承受能力

从调查对象对首付款的承受能力来看,八成调查对象只能承受50%以下的首付款,其中四成调查对象能承受30%-40%的首付款,24.65%的调查对象的承受能力在30%以下。调查表明,绝大多数人需要通过贷款购房,且首付能力有限。

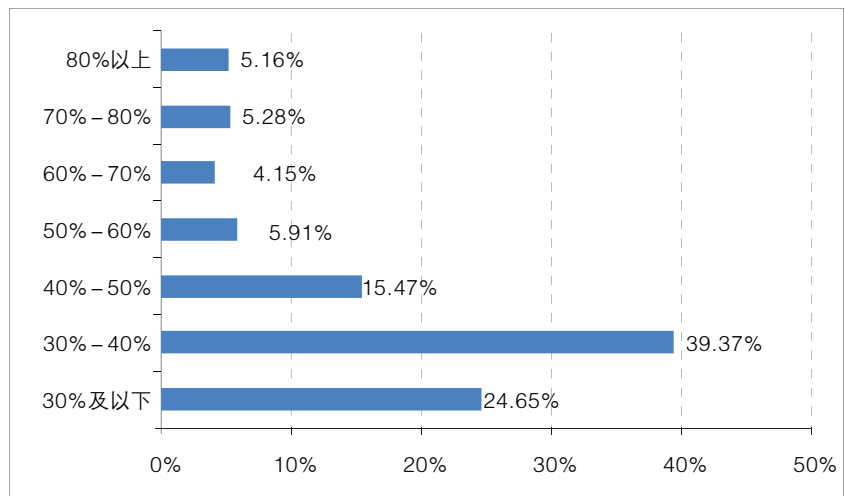


图6 调查对象能承受的首付款比例区间

10、调查对象对当前房价的评判

从长沙当前的房价水平来看，一半调查对象（占比50.18%）认为房价偏高，32.52%的调查对象认为房价比较合理。出于房价偏高的考虑，部分调查对象会处于观望状态。

11、调查对象对下半年的房价预测

从下半年的房价走势来看，超过半数调查对象（占比53.06%）认为下半年房价将维持现状，28.24%的调查对象认为房价将下跌，另有18.70%的调查对象认为房价将上涨。基于当前楼市成交相对较低迷，多数调查对象认为下半年房价将持平或下跌。

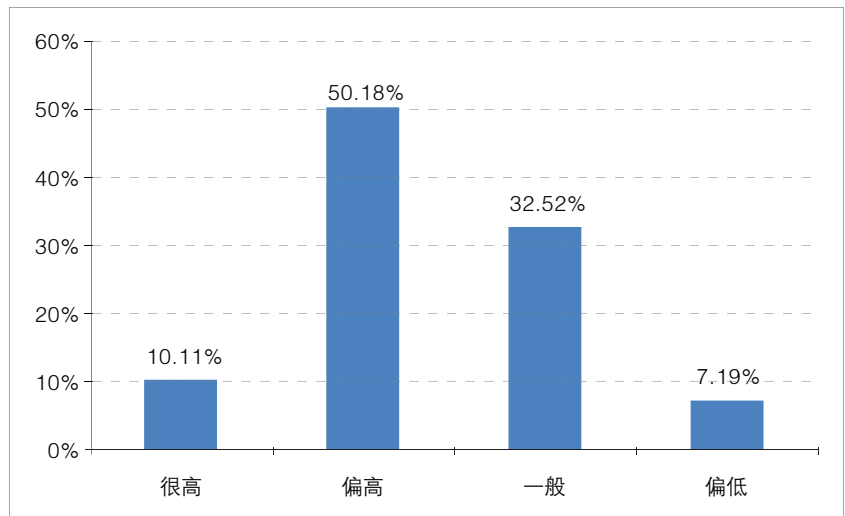


图7 调查对象对目前房价的评判

三、精装修商品住宅调查

随着精装修房的普及，借这次机会，对我市当前市场上精装修房的认同程度以及存在的问题做一个简单调查。

1、精装修商品住宅的购买意向

关于住房的装修情况，六成以上调查对象（占比63.10%）倾向毛坯房，选择精装修房的比例不足四成。精装修商品房虽然能有效解决家庭装修的烦恼，省时、省力、省心，还节省成本，但也屡屡曝出质量问题，让购房者表示担忧。另外，精装修商品房风格一致，没有个性化的设计，也是购买意向不高的原因之一。同2011年的调查结果相比，精装修房的市场需求并没有所增长。（2011年精装修房的购买意向占比36.20%。）

2、精装修商品住宅的品质评价

关于目前我市的精装修商品住宅，多数调查对象（占比47.88%）更在意装修设计风格，表示当前产品不能满足个性化需求。三成调查对象对精装修房的质量较满意，交房之后即可拎包入住，省去了装修的烦恼。另外，21.20%的调查对象对精装修房的质量评价不高，还需要进行二次装修才能入住，这不仅会给购房者增添麻烦，还会造成原材料的浪费。

3、精装修商品住宅的价格水平

关于目前我市精装修商品住宅的价格，半数调查对象（占比50.06%）认为价格适中，37.89%的调查对象认为价格偏高，如果还需要二次装修，购房成本还将增加，部分购房者就会放弃购买精装修房。

4、精装修商品住宅存在的问题

我市精装修房越来越多,但由于市场的不成熟,问题也普遍存在。在调查中,装修成本不透明、装修材料质量不放心是反映靠前的两大问题,分别占比33.82%、24.05%,这都是有关房屋装修质量的大问题,调查对象对此存在着顾虑和担忧。另外,由于精装修房市场监管不严,缺乏统一的行业标准规范,质量也是良莠不齐。因此,我市精装修房市场走向成熟还需经历一个较长的过渡期。

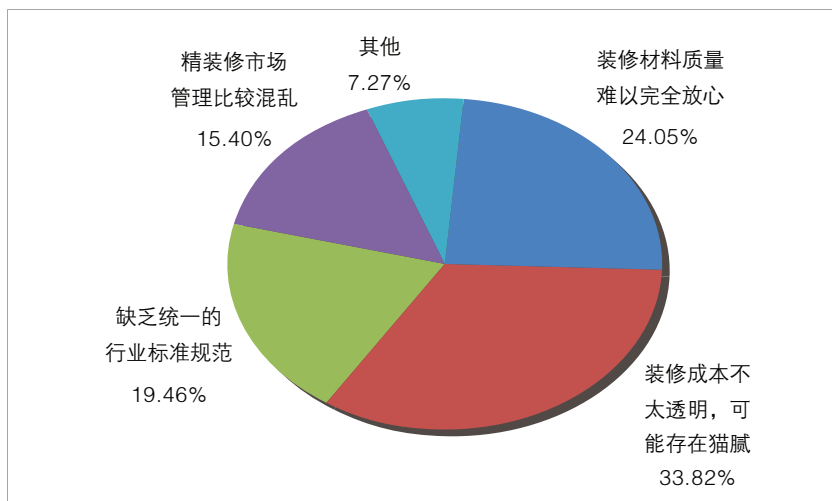


图8 精装修房存在的问题

四、“绿色建筑”认知调查

“绿色建筑”是指在建筑的全寿命周期内,最大限度地节约资源(节能、节地、节水、节材)、保护环境和减少污染,为人们提供健康、适用和高效的使用空间,与自然和谐共生的建筑。利用本次房展的机会,关于市民对“绿色建筑”的认知程度做出调查。

1、对“绿色建筑”的了解情况

从调查对象对“绿色建筑”的了解情况来看,多数人(占比54.34%)不了解“绿色建筑”,甚至有少部分调查对象表示没听说过“绿色建筑”,市民对“绿色建筑”还知之不多,知之不深。

2、对“绿色建筑”的概念认知

从调查对象对“绿色建筑”的概念理解来看,“绿色建筑”排在前三位的要素分别为节水、节能、节暖(占比31.18%),居住健康舒适(占比22.64%),在建筑全过程节约能耗,减少废气/废物/废水排放(占比21.07%)。虽然多数调查对象没有真正了解过“绿色建筑”,但他们对“绿色建筑”的思考和理解基本到位。同时,因地制宜,与周围环境融合也是“绿色建筑”的要素之一。如果简单地把“绿色建筑”误解为绿化和景观很好的建筑,这种认识是不正确的。

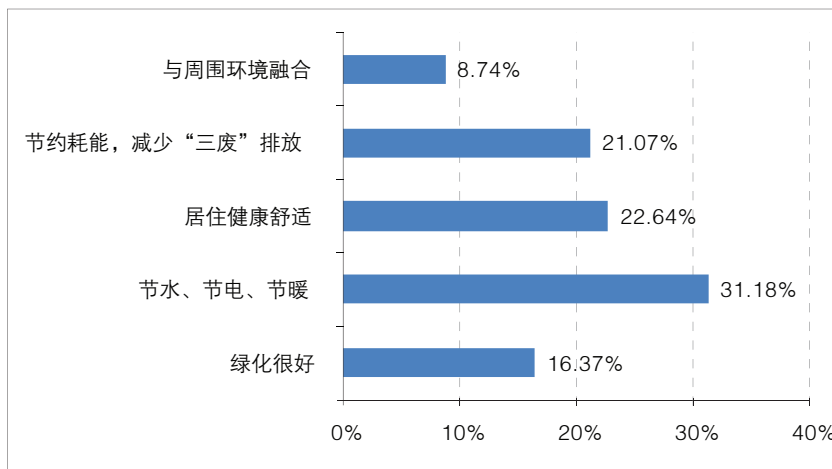


图9 调查对象对“绿色建筑”的理解

3、影响购买“绿色建筑”的最重要因素

从最能促使调查对象购买“绿色建筑”的因素来看，舒适度好和价格适度是最重要的两个因素，分别占比34.33%、32.59%。由于调查对象对“绿色建筑”的认识还不够深刻，舒适性和价格是主要考虑的标准，对是否节能、是否与环境相融合等因素没有较高的要求。

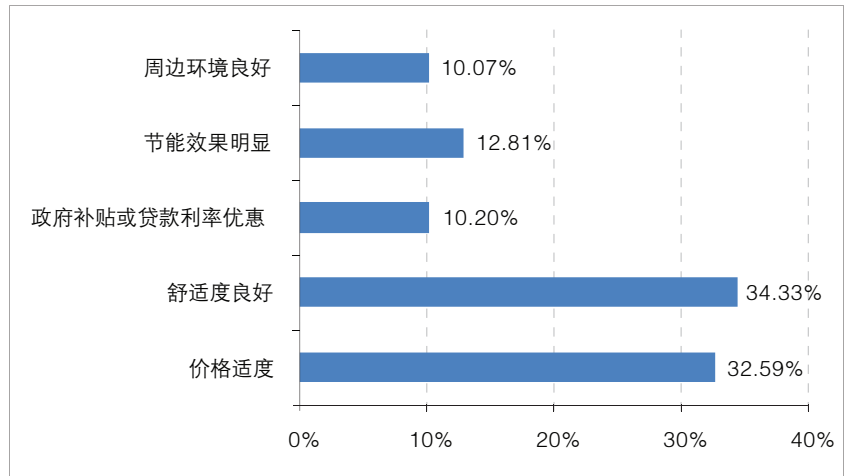


图10 影响购买“绿色建筑”的最重要因素

4、愿意为“绿色建筑”多花费的成本调查

相比普通住宅，“绿色建筑”住宅成本相对要高，价格比普通住宅要贵。从调查对象的价格承受能力来看，一半以上（占比55.85%）能接受比普通住宅高出5%–10%的价格。从长沙市建筑节能与新型墙体材料管理办公室了解的数据，长沙“绿色建筑”住宅成本比普通住宅基本不会高出5%，因此，“绿色建筑”住宅价格还是很容易被接受。从建筑的全生命周期来看，“绿色建筑”成本不一定比普通建筑高，甚至还会有所降低，而从综合生态效益、居住舒适度考量，“绿色建筑”更具高性价比。

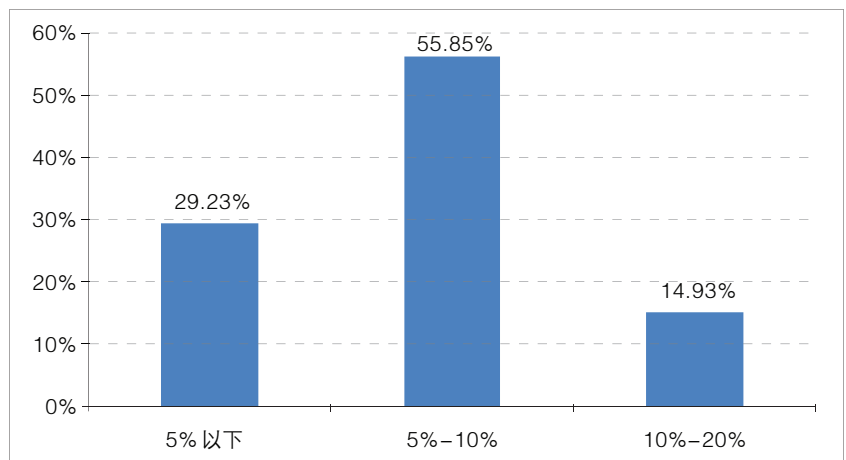


图11 愿意为“绿色建筑”多花费的成本比例

五、调查结果判断

- 1、调查对象对本次房交会的整体印象评价较高, 51.52%的人给出了好评。
- 2、调查对象以本省籍居多(占比84.37%), 其中本省外市籍观展比例呈现增长趋势。
- 3、调查对象中, 2014年有购房计划的不足一半(占比49.14%), 当前市场观望气氛较浓厚。
- 4、调查对象的购房需求主要用于自住(占比72.47%), 投资型需求占比16.69%。
- 5、调查对象选择在岳麓区购房的比例最大(占比27.02%), 在望城区和长沙县购房的意愿较低。
- 6、调查对象主要倾向于购买90-120m²区间的住房(占比43.44%), 其次是60-90m²(占比23.80%)。
- 7、居住环境、价格、地铁交通是调查对象购房主要考虑的前三位重要因素, 建筑是否绿色节能对购房的影响不大。
- 8、调查对象对住宅总价的承受能力较高, 42.00%的人能承受50-75万元的总价区间, 八成调查对象能承受的首付款比例在50%以下, 多数调查对象(占比56.74%)将选择银行按揭贷款的方式购房。
- 9、50.18%的调查对象认为当前长沙房价偏高, 对于下半年的房价走势, 多数调查对象(占比81.30%)持下跌或持平的态度。
- 10、调查对象对精装修房的购买意向占比36.90%, 他们认为当前市场上的精装修房主要是缺少个性化设计, 对质量评价好坏各半, 最担心开发商为了降低成本而使用质量不好的装修材料。
- 11、关于“绿色建筑”, 54.34%的调查对象还不是很了解, 通过这次问卷调查, 多数调查对象对于“绿色建筑”有了一个全新的认识与理解。
- 12、相比普通住宅, 舒适度和价格是调查对象考虑购买“绿色建筑”住宅的重要衡量标准和比较标准, 如果“绿色建筑”住宅更具综合性性价比, 调查对象普遍愿意多花费一定的成本购买“绿色建筑”住宅。