



楼市工作室
 负责人:张晗
 电话:13569703206
 E-mail:xyrb3206@126.com

改善型购房需求集中入市

卖旧买新成为趋势

自房改之后的十多年里,已经产生了大量“拥有房子的人”,这部分人群中,有相当庞大的一部分已经在原有的房子中住了近十年,其升级需求已经不容忽视。但在限购、限贷的背景下,这部分人在升级置业过程中,即便可以腾挪出购房的名额,却又由于相关政策对于两套甚至多套房源严厉限制,扼杀了很多人的换房梦,这些人也成为被政策“误伤”的购房需求。

直到近期,情况才有所好转。“还清旧房贷后,再买房首付由七成变三成,贷款利率由上浮1.1倍变为基准利率9折左右的优惠。”很明显,9月30日出台的房贷新政,对于有换房需求的购房人来说,就如同解除了束缚最严苛的锁链。限购之后一直困扰换房人的高首付成本,重还贷压力终于得到缓解。甚至市场上已经有一种论调,认为换房的时机到了。

上周10新盘齐开 改善需求占一半

在央行放松信贷政策、北京调整普通住宅认定标准以及公积金贷款新政等多重利好刺激下,北京楼市经历了短暂的消化和观望,很快便做出了积极的回应。上周,北京新盘扎堆入市,尤其是针对换房人的改善型楼盘,占了半壁江山。

据亚豪机构统计数据,上周(10.13-10.19)北京共有10个楼盘集中入市,分别为2个刚需项目蓝光星海悦城、首开香溪郡;5个瞄准换房的改善型项目金隅翡丽·蓝爵堡、远洋·傲北、天润香墅湾1号、泛海国际以及中冶德贤

公馆;旅游项目龙湖长城原著以及2个自住房项目恒大御景湾和中铁建原香嘉苑。10个楼盘项目累计新增供应3879套,环比大涨近6倍。

对此,亚豪机构市场总监郭毅分析认为,今年北京限价令放宽后为中高端项目的入市创造了政策条件,而近期针对改善型客群捆绑信贷又定向释放了购房需求,为中高端项目带来市场契机,但因此改善盘和高端盘才得以在下半年集中入市。据统计,下半年中高端楼盘的开盘项目个数在总入市量中占比近50%,较上半年增加了10个百分点。

改善置业时机到了

开发商一定程度上是最了解市场购房需求的人,大力加推针对换房人的改善型楼盘,也意味着改善置业成了当前楼市的主力,那么换房时机真的来了吗?

对此,北京联美地产总裁助理史明就表示,目前大多数开发商都在回流资金,很多项目都在薄利销售,因此,现在购房比较合适。

据中国指数研究院统计,9月全国100个城市(新建)住宅平均价格环比负增长0.92%,连续5个月下跌,跌幅扩大0.33个百分点。

而从近期入市的新楼盘来看,定价仍以平稳为主。

万科有关人士也认为,新政并不能扭转房价下降预期。去年房价上涨是过头了,市场一定要纠正。预判四季度降价的比例和范围会更宽,而购房人会更加果断。

此外,房产金融服务机构伟嘉安捷负责人也表示,央行新政出台以后,由于现在银行首

套房认定方式执行认贷不认房,名下拥有1套住房并结清贷款,再买房即可算作首套,因此近期购房人打算提前还贷的情况明显增多。“伟嘉安捷”观察发现,目前在改善置业尤其是首次改善的置业升级人群里,有大约30%的购房人想利用提前还贷的方式结清名下房屋的贷款。

对此,一位房企的营销负责人表示,“该换的就早点换,目前市场上在售的绝大多数项目已低于它的成本,或者说在成本线周围。再指望出现大幅度的下降是不可能的,城市核心区的土地已经越来越少,价格只会越来越往上涨。”

亚豪机构市场总监郭毅也表示,近期虽然刺激政策频传,但开发商受制于库存压力仍在大力促销、谋求在销量上寻求突破,因此,项目开盘定价也普遍低于市场预期,高性价比楼盘的增加,也为换房改善型买房提供了条件。



改善型项目 应针对换房人群打造产品

政策放宽、价格稳中有降,开发商力推等多重因素作用,共同造成了当前市场上换房需求的涌动。

但同时,由于库存高压,项目之间同质化严重等问题,导致并不是每个改善型楼盘都能获得购房人认可,简单地加大户型面积,美化园林景观已经不能满足当前换房人的需要了,开发商需要针对换房人需求打造特定的产品才能赢得改善性需求市场的认可。

史明表示,他理解的升级需求分为首次改善和二次改善。首次改善的年龄在35岁以下,二次改善年龄在35岁以上。作为开发商,应该研究区域人群的需求,有针对性地打造不同的产品。具体来说,在产品设计上就要针对高端、中端不同的需求,在市场好的时期,可以通过增加项目附加值来吸引客户,在市场欠佳时期,应该以低成本的产品保障低定价。

像当前市场中,很多别墅项目,都在主推低总价的洋房类产品,以吸引换房需求。

不仅是产品方面的改良,也有业内人士建议,为了满足合理的换房需求,政策层面应该给予卖一买一的换房型买房人更多的金融支持,比如降低大户型交易税,简化公积金和商业组合贷款的申办手续等,都有助于保护和激活合理的换房需求。

(据《北京青年报》)