

改善需求入市才是“真回暖”

迷局之下,创新型产品的集中入市拉动了一批改善性购房需求纷至沓来,给平静的楼市注入了一剂强心针,首次、多次改善性需求占据越来越多的市场份额,给未来的楼市走势平添几分光明。



地产评论员 许佳婷

经过了春暖花开的三四月份,上海各区域楼市出现了不同程度的升温迹象。在大批适合首次置业的刚需盘以价换量后,面向改善需求的中高端住宅纷纷开始寻求入市。

从小到大,从远郊到近郊,从普通住宅到洋房、别墅的“换房”,首次、多次改善性需求越来越占据市场主力。

根据上海易居房地产研究院报告,4月20个城市中户型(140-200平方米)成交面积同比增长46%。报告还显示,中户型已经持续同比正增长,且增幅大幅扩大。目前,中户型成交均价也已经连续8个月高于中小户型(90-140平方米)。

易居研究院分析,随着刚性需求在3月集中入市,5月份开始改善性需求也将试探性地进入市场,逐步释放。

改善需求抄底欲望强

对于改善型产品所面临的市场压力,研究机构指出,主要还是来自于限购政策。德佑地产研究主任陆骑麟称,改善型需求中有相当一部分受到限购和限贷政策的误伤,在目前难以出现全面的爆发。

但他也表示,改善型需求实际上也可认为是自住型的需求,虽然目前受到调控的一些影响,但不能忽视这部分需求入市的积极意义。因为同首次置业相比,改善型需求的覆盖面更广、购买力更强,可以说,刚改产品供需两旺苗头的出现,才是楼市真正走向回暖的第一个信号。

“目前的调控政策仍然会阻止改善型需求大量入市。”汉字地产研究部经理付伟持有类似的观点。据他分析,今年3-5月份这一阶段的楼市回暖过程中,刚需是第一波也是主力,4月份开始改善型客户也加入了购房队伍,但很快相关的政策就作了微调。付伟表示,要想以改善型需求带动楼市,必须是以限购、限贷政策松动为前提的。

对于购买力较强的改善型购房者而言,房价难得出现回调,因此现阶段已经被视为抄底入市的良机。除了少部分人观望以外,还有相当一部分入市的意



愿非常强烈。但付伟表示,就像地铁限流一样,这种需求要排队等待,因此只能在有限的范围内释放,只有一部分人能赶上这一趟车。创新的产品、合理的价格,这样的楼盘才能抢到这些客户。

房企创新发现蓝海

在当前市场调控的背景下,房企面临着激烈的市场竞争,品质升级、产品创新对销售产生的影响毋庸置疑。要吸引置业理念相对成熟的改善型群体,只靠价格手段是远远不够的。

开发商显然意识到了这一点,在改善需求接力市场的趋势下,以创新为特征的升级型住宅产品在市场上与日俱增,力图在市场蓝海中寻求突破。

“改善居住的需求是长期普遍存在的,实际上也是刚性需求的一部分。”新江湾城某高端公寓项目负责人对笔者表示,项目现在入市并不值得担心。“很多人讲库存量高,讲需求有限。其实市场远远没有饱和,关键在于你的创新手法,你的产品升级力度,有没有跟上消费者需求的升级。”

家住杨浦区某小区的林女士最近在为换房而苦恼,虽然110平方米的住房面积对于一家三口的林女士而言绰绰有余,小区也是说新不新说旧也不旧,但糟糕的小区环境以及不负责任的物业让她始终难以

忍受,因此她一直在寻觅更加适合居住的小区,初步锁定了位于浦东花木的古北御庭。

从林女士的近况我们可以发现,购房者看重的除了楼盘的硬件条件,也更为重视社区的软服务,除了房产本身建筑创新,住宅市场的居住环境品质问题也迫在眉睫,随着生活水准的提高,住宅的社会标准也逐渐提高,过一段时间总有一批不够水准的住宅存在,但也正是这样不断的提升才使得住宅品质的创新不断进步。

楼盘边降价边升级

对“为什么创新”给出的答案,无论是经典新式的老洋房、里弄洋房、石库门建筑,合院别墅、联庭别墅等类别墅产品,蜚声一时的低碳、科技建筑,还是通过设计创新增加赠送面积的普通公寓产品……我们从这些产品创新中可以看出,为产品增添附加值是创新的主题。

这些产品无一例外是将产品的居住价值实现了一个全新的提升,有关专家表示,楼市调控显然还将持续一段时间,因此,作为品牌企业和有责任的开发商,此时比直接降价更为重要的事是如何通过产品创新提升产品品质和服务意识,确保旗下产品的实际居住功能,进而做到产品价值的提升。

如引进商业、教育、交通等配套,提升了居住功能;增加产品配置、做精装修;优化产品设计,附送更多使用面积,增加产品附加值;提高物业服务水平等。

而当市场行情出现好转迹象时,一些先前观望颇久的客户更是当机立断选择此时出手。普陀区的中环名品公馆最近刚成交了两套房子,总价分别达到396万元和450万元。这两套房源的客户均是出于置换升级的需求,他们都是在经历了一段较长时间的观望后发现该小区的房价并未出现实质性下降,于是卖掉了原本居住的老房子后立刻购入新房。

市场分析人士指出,目前中端市场的回暖并不能定性整个市场的状态,只有等到下半年改善型住房需求全面被激发出来,才能去判断楼市是否真的已经回暖。

◎延伸阅读

潜在需求持续膨胀

从统计局公布的数据来看,2030年我国城镇35-54岁年龄段人口数量约为2.57亿,将会出现明显的上升。由于人口年龄结构和置业水平具有很强的相关性,通常城镇人口在35-54岁之间会集中释放改善性需求和投资性需求,因此这一年龄段人口数量的明显上升将显著增加潜在的改善性需求。

除此之外,由于中国未来改善性需求的潜在购房者往往已拥有一套以上的住房,考虑到国内建筑的设计理念以及建筑质量等都会经历一个由不成熟到逐渐成熟的发展过程。这就使得未来20年许多现有住宅将出现居住环境落伍、建筑物老化等现象,从而促使已拥有这些住宅的居民形成新的改善性需求,进而使得潜在的改善性需求上升。

正如专家所预言的,未来中国潜在的改善性住宅需求将快速提升,同时改善性购房者的购房能力也将快速上升,从而使规模庞大的潜在改善性需求有望转化为现实有购买能力的需求。因此,整体而言,改善性需求在2030年以前将出现加速上升态势,基于此,改善型需求势必将带动新一轮的房地产创新革命的崛起。

对此,同策咨询研究部总监张宏伟表示,楼市调控的背景下,伴随楼市发展的不仅仅是房价打折促销等营销手段的创新,还应有产品创新,尤其是通过产品创新达到房产回归其原有的产品居住功能价值。因此,一定意义上讲,楼市宏观调控就是弱化房产的投资功能价值,强化房产的实际居住价值。