

2014

洛阳春季精品房博会

想读懂刚需族
先听懂他们唱的“刚需之歌”

2014洛阳春季精品房博会的第一期主题报道,刚需族当仁不让成为主角。在接触他们最为频繁的楼盘的负责人眼中,想读懂刚需族,首先要听懂他们唱的三首“刚需之歌”。第一首《咱们刚需族有力量》;第二首《刚需族都去哪儿了》;第三首《刚需族想有个家》。准备好了吗?他们开唱啦!

刚需之歌第一首

咱们刚需族有力量

2014年,刚需族依旧是洛阳楼市的主力军

□记者 霍媛媛 本刊记者 张宝峰

似乎是从2008年开始,刚需族一直占据着中国房地产市场的绝对主导地位,洛阳也不例外。这么多年来,整个洛阳楼市始终洋溢着“咱们刚需族有力量”的激情。

2014年,他们依旧会是洛阳楼市的主力军吗?答案当然是肯定的。

1 他们依旧是洛阳楼市的主力军

“在一定时期内,刚需族依旧会是洛阳楼市的主力军。”天城一品相关负责人认为,一方面,洛阳比较适合人居,外来人口相对也比较多;另一方面,洛阳经济发展速度较快,城市化进度快,周边郊县的人口也在逐步向城市迁移,在洛阳工作的郊县人的数量在洛阳置业的比例也在逐年增大。

“2014年,洛阳楼市依然将以刚性需求为主,其中,相对于纯刚需也就是首次置业需求而言,改善型刚需也就是首次改善需求的比例将有所增大。”中弘卓越城销售总监赵红表示。

凌宇犀地策划部经理张猛说,各种互联网理财产品的出现,带来了一种全新的理财思路,而未来还会有更多、更好、更快捷、更方便的同类型理财产品出现,由此产生的影响就是,精明的房地产投资客们一定会将投资重点转移过去。在这种背景下,楼市投资热度下降,为居住而买房的刚需族,肯定还是会成为楼市的主要力量。

2 他们多为工薪层 年轻人占半边天

洛阳刚需族主要的构成群体有哪些?

赵红表示,洛阳纯刚需族主要以年轻人为主。主要是因为要结婚,需要购买婚房,基本上都属于首次置业。她说,另一方面,改善型刚需族则以中年人为主。结合中弘卓越城来访及成交客户情况分析,首次置业购房者以及首次改善置业的购房者所组成的刚需族所占的比例最大,而这两者的比例约为4:6。

“洛阳刚需族主要由三个群体构成。”万众e家销售部经理刘畅表示,第一种是刚毕业参加工作不久的年轻人;第二种是洛轴、洛铜等大企业的职工;第三种是一些退休后想自己居住的老年人。

天城一品相关负责人也认为,目前洛阳刚需族主要由三个群体构成,包括购买婚房的年轻人、改善型刚需族以及购房养老的人群。其中,购买婚房的人群占50%,改善型刚需族购房占40%,购养老房的人群占10%。

张猛表示,综观洛阳的刚需族,以私企白领以及国企职工为代表的工薪阶层占大多数。

3 他们对价格敏感 60万元是个“槛”

洛阳的刚需族在置业时有哪些主要特点呢?从可接受的房屋的总价来看,他们普遍将60万元作为一个“槛”。即使是具有一定经济实力的改善型刚需族,可接受的房屋的总价也多在七八十万元。

张猛表示,在城市较为中心的地段,他们普遍可接受的房屋的总价在60万元以内。此外,他们对房屋的户型创新,以及工程进度最为关注。

“纯刚需的客户受年龄限制,自身经济条件相对薄弱些,购房主要看重项目的交通、教育等配套设施,需求房源以一室户型或两室户型为主,能够接受的房屋的总价在30万元至60万元。改善型刚需的客户,自身已经具备了一定的经济基础和社会地位,更关注社区配套、园林景观等,需求多以三室为主,能够接受的房屋的总价在70万元左右。”赵红表示。

天城一品相关负责人说,刚需族普遍接受的价格区间在每平方米5500元至6000元,总价则在48万元至80万元,其中,改善型刚需族因为多购买舒适型三室户型,偏向市区交通便利的大盘,因此能接受的房屋的总价较高。

4 他们自身素质高 对居住品质有要求

在业内人士眼中,相比其他同类型的城市,洛阳的刚需族显得有些特别。

“洛阳人的整体素质较高,具备一定经济实力,对生活质量、生活环境要求标准都较高。特别是80后的刚需族,他们从容而专业,不容易受外界影响。”天城一品负责人说,从一定程度上来说,经历了刚需族严格审视后的房地产市场会更加务实、更加讲诚信,也更加讲求性价比。

赵红说,洛阳有规模庞大的工业基础和具有优势的教育资源,经济基础雄厚,人才储备丰富,因此,洛阳的刚需族自身素质高,对生活品质较关注。

“与一线城市的刚需族相比,洛阳刚需族最明显的特点是,他们的买房行为,在一定程度上算是改善型置业。”张猛表示,因为洛阳是人口净流出城市,所以刚需族大多是土生土长的洛阳本地人,他们在结婚前都有房住;除此以外,从2004年至今,楼市已经高速发展了10年,洛阳本地人能买房的早已经买了,所以在本身有房可住的前提下,他们的买房需求,当然要算是改善型刚需。

这一点,很多业内人士比如赵红无疑也关注到了,否则,也不会有纯刚需族和改善型刚需族之分了。

相关链接 改善型刚需族

业内人士表示,在房地产市场,刚需和改善型需求并不能完全割裂开,事实上,许多首次改善置业的购房者,可能比首次置业的购房者(纯刚需族)表现得还要“刚”。这部分购房者,就是改善型刚需族,也被称为“刚改”族。