

2017年4月份 沈阳市住宅市场分析



沈阳地产研究院

关于我们 ABOUT US

沈阳地产研究院成立于2013年11月6日，由中国专业的房地产信息运营商佳恒集团组织发起。沈阳地产研究院是整合佳恒集团旗下《沈城楼市》、房小二网媒体信息资源为一体的旗舰式地产研究机构。

沈阳地产研究院下设数据中心、研究中心、资料中心及客服中心。截至2016年4月，地产研究院率先组建了拥有68万沈阳精准购房群体的庞大数据库，并根据购房者需求进行详细分类，数据汇总，时时更新，专人服务，对购房者做到定制化楼盘推荐，服务广大购房者。与此同时，沈阳地产研究院时刻关注百姓的购房需求及沈阳房地产市场变化，出具研究报告，对开发公司调整产品策略具有极高的参考价值。

出品 佳恒集团
董事长 赵贵武
总裁 杨晓海

地产分析师 王 岩
焦杨帆
吴 雪
陶 勇
李雪飞
江 莹

网站支持 房小二网
设计 崔俊喆

目录 CONTENTS

1、销售均价·····	04
2、供求关系·····	04
3、市场库存·····	06
4、各区域市场动态·····	06
5、市场总结·····	07

版权声明

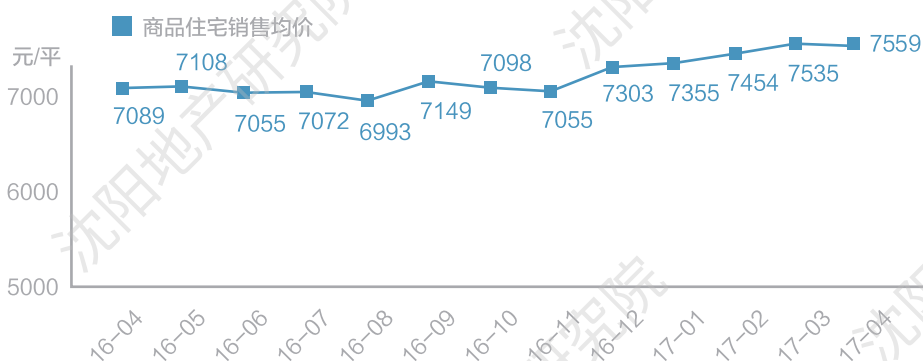
本刊所有内容的版权归佳恒集团所有，未经允许，请勿转载。

内部交流 参考资料

4月份，沈阳商品住宅市场量价齐涨，呈现火爆局面。销售方面，4月份销售面积为180.8万平，环比上涨26.5%，同比上涨14.2%；销售均价为7559元/平，环比上涨0.3%，同比上涨6.6%。供应方面，4月份新增供应48.1万平，环比下降11.6%，同比降幅达35.6%。短期市场供不应求，库存压力进一步得到缓解，截至4月底，库存面积降至2385万平，较去年同期减少11.0%；去化周期降至19个月，较去年同期下降了4个月。由于自贸区和房交会的带动，浑南区、于洪区和沈北新区成为热销区域。

1、销售均价

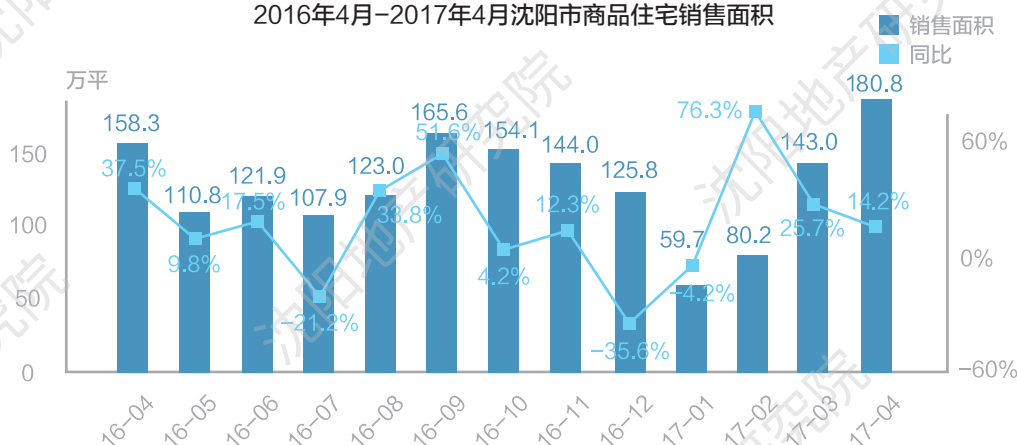
2016年4月-2017年4月沈阳市商品住宅销售均价



沈阳商品住宅市场销售均价继续保持稳步上涨的态势，4月份销售均价为7559元/平，环比上涨0.3%，同比上涨6.6%。4月份，自贸区正式挂牌，引起了不少购房者和投资者的关注，浑南区和苏家屯区部分项目纷纷推出新品，上调价格，带动了区域市场价格上涨。

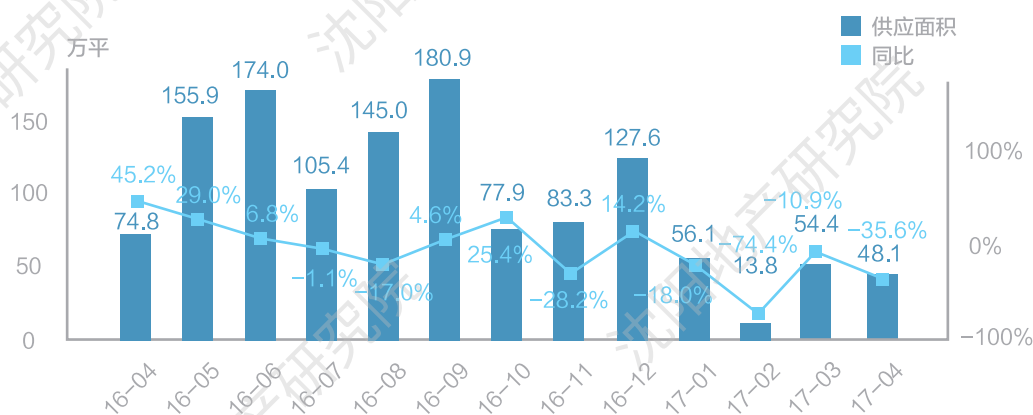
2、供求关系

2016年4月-2017年4月沈阳市商品住宅销售面积



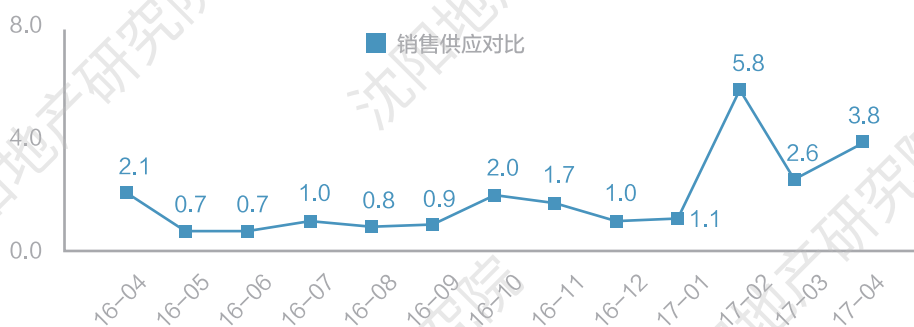
4月份，沈阳商品住宅销量再创新高，全月销售面积为180.8万平，环比上涨26.5%，较去年同期也上涨14.2%。4月份市场火爆，一方面原因是自贸区的带动，自贸区及周边板块，成为购房者的热点关注区域，另一方面原因是房交会的助力，本月沈阳市春季房交会、沈北新区春季房交会以及房小二网举办的百家乐购房节等相继上演，集中优质房源和价格优惠，购房者积极参与，也带动销售的增长。

2016年4月-2017年4月沈阳市商品住宅供应面积



4月份，相较销售面积的大幅增长，新增供应量仍然偏低，为48.1万平，环比下降11.6%，与去年同期相比，降幅达35.6%。到目前为止，已是连续四个月新增供应同比大幅下降。

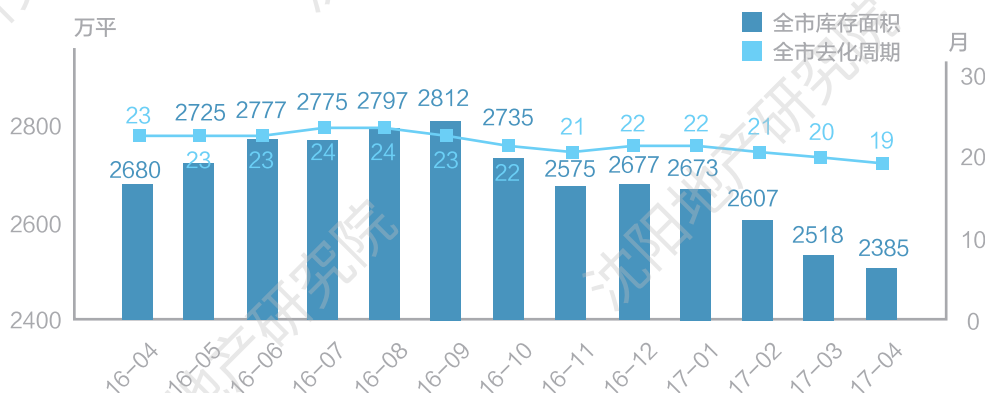
2016年4月-2017年4月沈阳市住宅销售供应对比



销售供应对比方面，从去年10月份以来，商品住宅市场保持着供不应求的局面，尤其是今年以来，供应量偏低，销售稳步增长，保持较高的销供比值。4月份销供比为3.8，短期市场供不应求，市场环境进一步改善。

3、市场库存

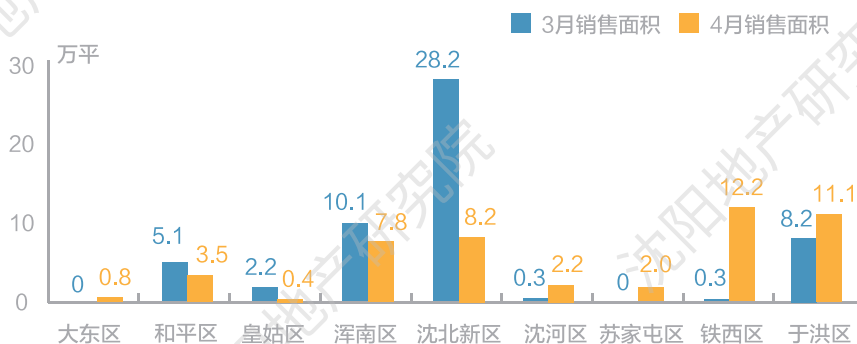
2016年4月-2017年4月沈阳市商品住宅库存及去化周期



由于市场供应持续偏低，而销售快速上涨，短期市场供不应求，市场库存和去化周期保持下降态势，去库存压力进一步得到缓解。截至4月底，全市商品住宅库存面积降至2385万平，较去年同期减少11.0%；去化周期方面，降至19个月，较去年同期下降了4个月。

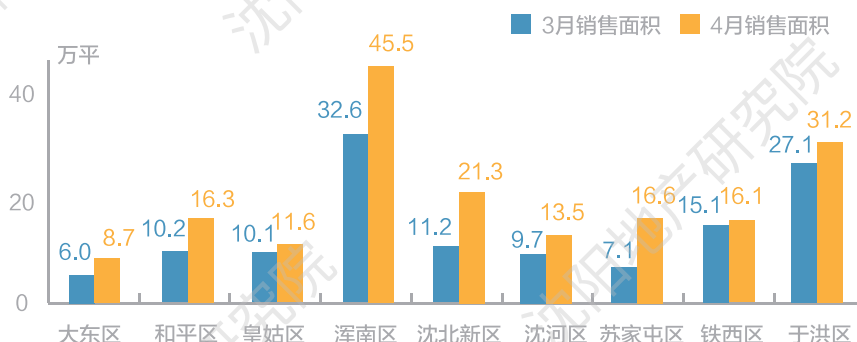
4、各区域市场动态

2017年3-4月各区商品住宅供应面积



各区域商品住宅的供应方面，4月份各区域的供应量均较低，相对而言，铁西区新增供应12.2万平，排在各区域首位，占全是比重为25.4%；其次是于洪区，新增供应面积为11.1万平，占比23.1%；沈北新区和浑南区新增供应分别为8.2万平、7.8万平，占比分别为17.0%、16.2%，其余各区域新增供应相对较少。

2017年3-4月各区商品住宅销售面积



从各区域商品住宅的销售情况来看，4月份各区域销量均有不同程度的增长，其中苏家屯区环比增长134.8%，沈北新区环比增长89.2%，和平区环比增长60.6%。各区相比较，浑南区继续保持领先地位，销售面积为45.5万平，占全市销售的比重为25.2%；其次是于洪区，销售面积为31.2万平，所占比重为17.2%；排在第三位的是沈北新区，销售面积为21.3万平，所占比重为11.8%，其余各区域销量相对较少。

5、市场总结

目前，沈阳商品住宅市场连续三个月量价齐涨，主要得益于去库存政策的支持，尤其是在全国超过55个城市开始新一轮限购、限贷、限价、限售的严厉调控背景下，沈阳市场在刚需大量释放的用时，也吸引了一些投资性需求的关注。4月份，自贸区的正式成立，连续多场房交会的举办，部分项目适时开盘加推新品，购房者的购房积极性大幅提升，这些因素综合在一起，也进一步筑实了市场量价继续上扬的基础。



沈阳地产研究院

沈阳地产研究院以“专业的沈阳房地产信息服务商”为宗旨，以专业数据、百姓视角追踪市场动态，解读产品信息，释放地产观点，为购房者及业内送去更多置业参考。

欲知更多详情请登录沈阳地产研究院官方网站

<http://dcyjy.fangxiaoer.com>



沈阳地产研究院

沈城楼市



官方网站

dcyjy.fangxiaoer.com

联系电话

024-62625700

E-mail

sydcyjy@fangxiaoer.com

官方微信

