

2017年5月份 沈阳市商品住宅市场分析报告



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
孙 璐
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	05
4、沈阳市各区域市场情况	06
5、总结	07

版权声明

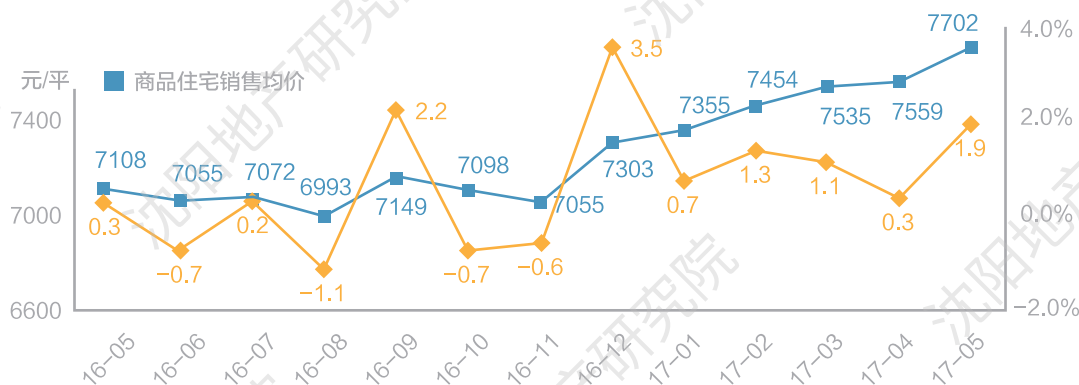
本刊所有内容的版权归佳恒集团所有，未经允许，请勿转载。

内部交流 参考资料

5月份，沈阳商品住宅市场量价齐涨，呈现火爆局面。销售方面，5月份销售面积为186.3万平，环比上涨3.1%，同比上涨68.2%；销售均价为7702元/平，环比上涨1.9%，同比上涨8.4%。供应方面，5月份新增商品住宅供应103.5万平，环比上涨115.1%，同比下降达33.6%。短期市场供不应求，库存压力进一步得到缓解，截至5月底，库存面积降至2318万平，较去年同期减少14.9%；去化周期降至17个月，较去年同期下降了6个月。由于自贸区 and 利好政策的带动，浑南区、于洪区和沈北新区成为热销区域。

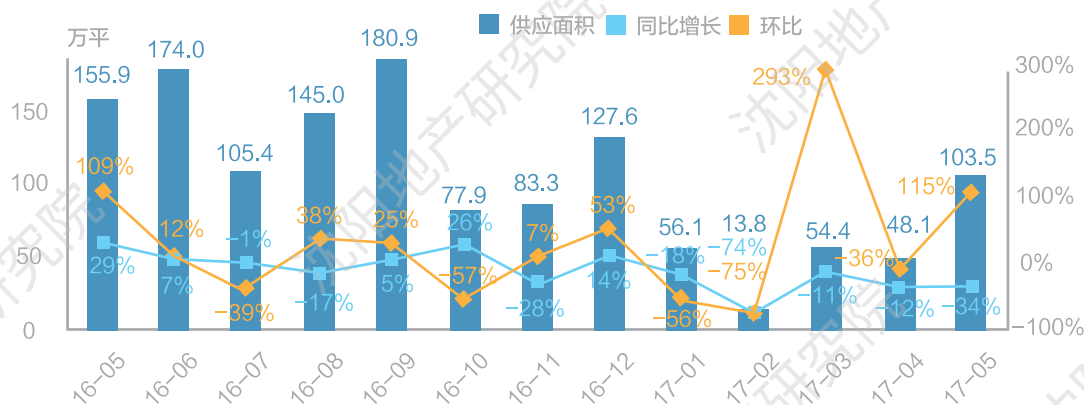
1、销售均价

2016年5月-2017年5月沈阳市商品住宅销售均价

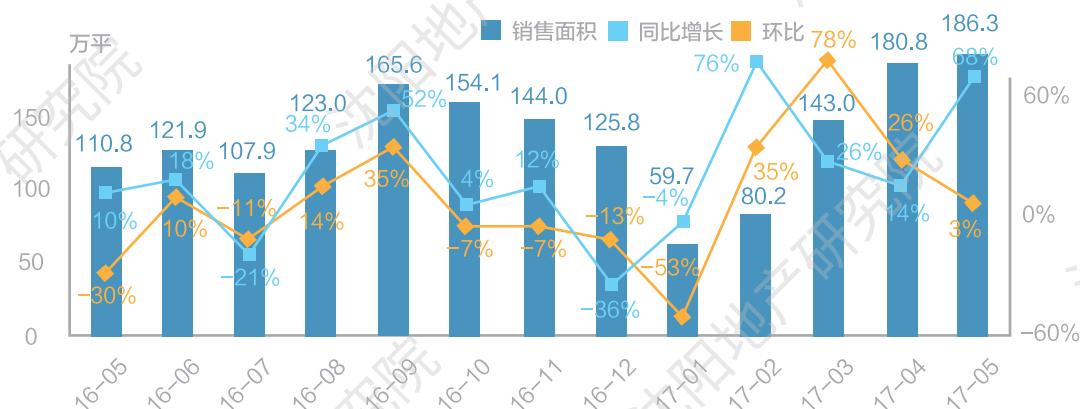


沈阳商品住宅市场销售均价继续保持稳步上涨的态势，5月份销售均价为7702元/平，环比上涨1.9%，同比上涨8.4%。自贸区席卷沈阳浑南之后，截至到4月末，新注册企业近800户，企业逐步进入将给人才的引进以及商业、住宅项目的热销带来契机。浑南、长白等南部区域价格上涨迅猛。

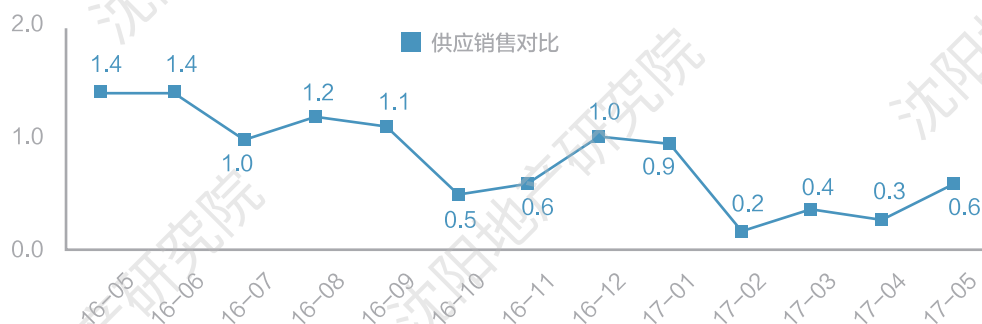
2、供求关系



5月份，供应面积明显回升，为103.5万平米，环比上升115.1%，同比下降达33.6%；除了政策等方面的影响，众多开发商年初复工后取得了项目预售许可，也导致了供应的大幅上涨。对比去年有所下降，主要是响应去库存的国家政策，保证土地供应理性。

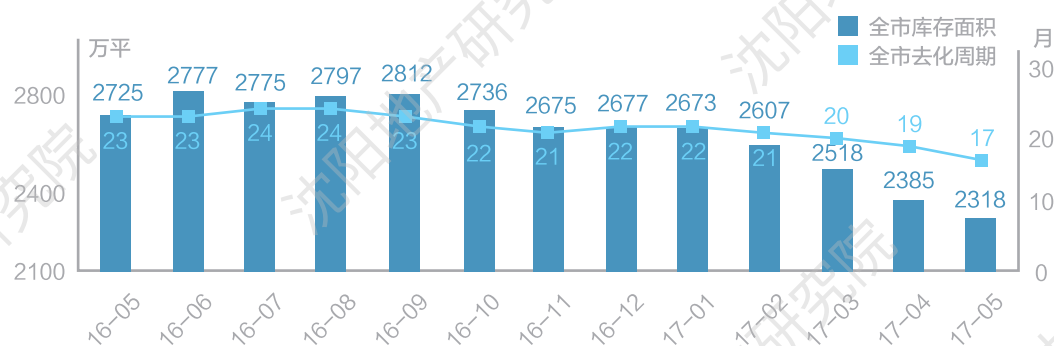


5月份，沈阳商品住宅销量再创新高，为186.3万平方米，环比增长3.1%；较去年同期上涨68.2%；5月份市场火热，一方面得益于自贸区的带动，自贸区及周边板块成为购房者的关注的热点区域，另一方面原因是购房政策持续利好，购房者积极参与，也带动销售的增长。



供应销售对比方面，从去年10月份以来，商品住宅市场保持着供不应求的局面，仅在去年12月份，实现基本供求平衡；今年以来，销售一直稳步增长，5月份供销比例依然小于1，短期内市场维持着购买热度。

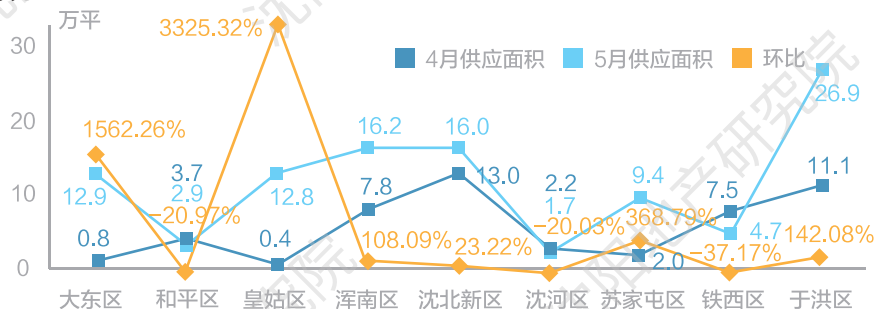
3、市场库存



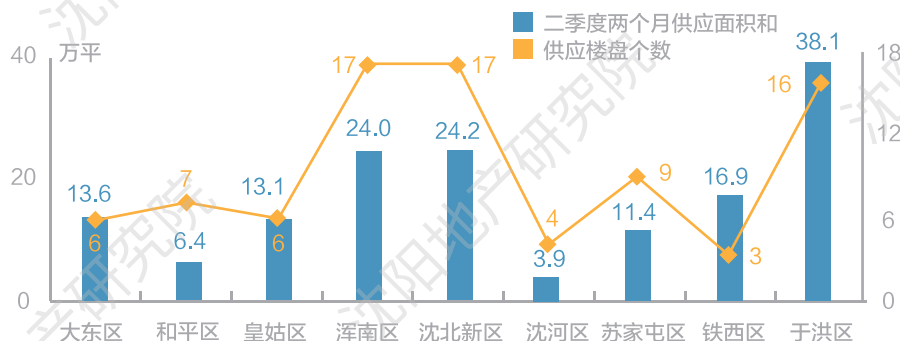
虽然本月供应环比明显提升，但销售市场更为火热。短期始终为卖房市场，市场库存和去化周期保持下降态势，去库存压力进一步得到缓解。截至5月底，全市商品住宅库存面积降至2318万平，较去年同期下降14.9%，去化周期将为17个月，较去年同期下降6个月。

4、沈阳市各区域市场情况

(1) 供应情况

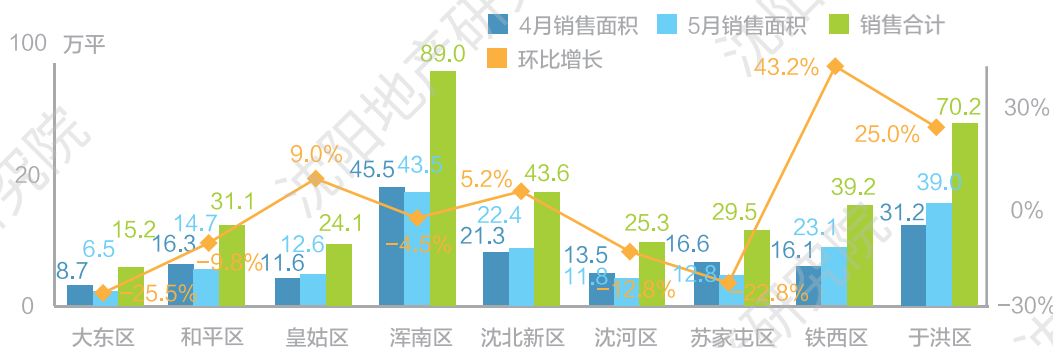


从图中可知，除和平区、沈河区、铁西区，其他区域商品住宅供应面积均比上月有所增加，实现环比增长；5月，于洪区供给明显增长，是由于区域楼盘体量均较大，各开发商在新的季节加推新品；皇姑区供给环比增长最明显，是因为5月北皇姑区文大路附近（北环路以北）的供给地块增加，北皇姑地块在逐渐开发之中。



上图显示2017年第二季度（即4-5月）的沈阳市各区域商品住宅供应情况，由此可知，4-5月供应楼盘的数量前三名依次为浑南区、沈北新区和于洪区，而供应面积的前三名也同样是这三个区域，对比上图，和平、沈河供应乏力，沈阳商品住宅供给出现去中心化趋势。

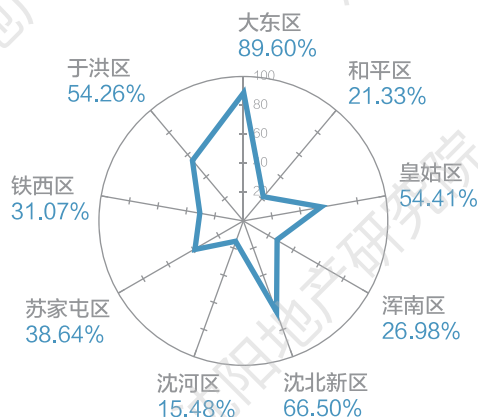
(2) 销售情况



上图显示2017年第二季度（即4-5月）的沈阳各区域商品住宅销售情况，从销售面积角度看，业绩排序依次是浑南区、于洪区、沈北新区、铁西区、和平区、苏家屯区、沈河区、皇姑区、大东区；环比增长排序依次是铁西区、于洪区、皇姑区、沈北新区；

(3) 各区供销比

右图显示各区域4-5月份供销比例，供销热度的高低排序依次是沈河区、和平区、浑南区、铁西区、苏家屯区、于洪区、皇姑区、沈北新区、大东区。



5、总结

今年以来，沈阳商品住宅市场连续5个月量价齐涨，主要得益于去库存政策的支持以及政府因城施策、严控土地供给的举措，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者的关注。4月份自贸区正式落户浑南，连续多场房交会的举办，以及22条新政中对部分消费者购房补贴措施的实施，导致购房者的积极性居高不下，去化周期逐步缩短，供给和需求总体呈现去中心化趋势，浑南、沈北、于洪供给和需求热度持续走高，沈阳整体市场供不应求，但从供需平衡角度来看，中心区域供给量和需求量虽然较周边区域弱，但供销比例更为失衡，热度更为高涨，出现一房难求局面。2017年3月-5月全市居住、商住用地0成交，按此趋势未来新增库存压力很小。



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

