

# 二手房遇冷 为何它“不香了”?

据统计上月二手房价格同比环比均下降 房龄超长房源难成交

今年以来,岛城新房市场持续升温,楼市走出多年未见的“小阳春”行情。但相比之下,二手房无论是价格还是成交量都呈现出稳中有降的行情,特别是在5月份,第一周岛城二手房成交量继续下降。

据青岛贝壳研究院统计,5月1日—7日,受五一假期影响,岛城二手房网签量为890套,环比下降35.79%。而在价格方面,来自国家统计局发布的4月份楼市数据显示,青岛二手住宅销售价环比下降0.3%,同比下降2.8%。



房龄较新的二手房比较受市场欢迎。资料图片

**小鹏看房**  
拨拨灵灵  
82888000

## 二手房挂牌量增加

家住浮山后的赵先生,一年前就将自己位于鲁信长春花园小区一套闲置的房子,放到了中介网站上挂牌出售。“去年年初,周边同类型的房子大约是290万元,但我觉得自己的房子楼层好,而且装修也不错,就标了298万元的挂牌价。”赵先生告诉记者,当时中介建议他挂290万元以下,可能更好出手。但他感觉自己不着急用钱,所以没有降价。房子挂了一个月,几乎无人问津,赵先生无奈作出了让步。可即使他把价格放到了290万元,房子依然难以出手。赵先生说他在卖房过程中,也结识了几位正在卖房的小区邻居,他们遭遇的也是同样的问题——市场价290万元的房子除非让到285万元甚至更低,否则根本无法出手。

“二手房卖不动。”这样的观点同样得到了很多房产经纪人的认可。青岛链家商圈经理赵加强告诉记者,他们位于浮山后的门店维护的挂牌二手房数量在年初还是100套左右,眼下最新的数字已经上涨到了140套,很多房子如果业主不主动下调价格,可能两年都无法出手。而就全市范围来看,青岛二手房市场上,每月新增挂牌量都是以1.5万套的数量在增加。贝壳平台数据显示,4月份青岛二手房挂牌量新增14767套,而这已经连续第三个月维持在1.5万套左右。

## 观望情绪依然存在

二手房为啥不好出手?关于这一问题,还是需要从买卖双方寻找答案。先说买方,高涨的观望情绪,一直困扰着二手房市场。“很多人觉得去年已经是市场低点,但今年突然发现,价格还在跌。”赵加强告诉记者,二手房的购买群体主要是刚需客户,这部分购房者对于价格非常敏感,价格持续下跌,他们往往会以“再等等”的态度作为回复。“除非着急用房,否则很难在这样的行情下让刚需购房者迅速出手。”

而从卖方来看,选择卖房的群体大多属于改善型购房群体,也就是需要卖掉旧房买新房。一边是订房协议已经签好,就等着把旧房子卖掉交首付款,另一边旧房迟迟又卖不掉。“我们挂牌的二手房大约有60%以上都是卖旧买新,这部分群体为了让房子快速出手,往往会采取降价,房价会比正常的市场价低5万元左右。”赵加强介绍,如此一来非但没让购买二手房的客户采取行动,反而加重了他们的观望情绪。来自赵加强提供的数据显示,他们门店5月份二手房均价下跌达到3%。可以说价格的持续下跌正在成为阻碍二手房成交量一个重要的因素。

## 房住不炒正在发力

从市场表现来看,观望情绪加重后,市场成交难度加大,从而导致了价格下跌。但从宏观政策来说,二手房量价齐跌的重要原因还是政策层面“房住不炒”的理念,让市场逐渐回归理性。

“房住不炒最主要的作用就是让房子恢复了居住的基本属性。”赵加强告诉记者,二手房市场挂牌数

量持续增加,其中重要原因是房子的投资属性正在转弱。“假设浮山后小区一套70平方米的房子,总价在200万元左右,一年租金收益大约在3万元,而如果出售之后将200万元用于理财,收益大约5万元左右。”鉴于二手房价格持续下跌,算完这样一笔经济账后,很多之前有多余房产的房主开始考虑将手里的房子变现。

当然,房住不炒也让很多人更加关心房子的居住属性,设施更新、配套更全的新房,往往成为大家购买的首选,由此也导致了房子越旧越难出手。一份来自贝壳研究院的数据显示,房龄在6—10年的二手房成交量最高,约占总成交量的35%,而房龄如果超过20年,成交量只占二手房成交总量的16%。

### / 相关链接 /

## 买二手房啥时候最划算

“从价格和成交量来看,二三四这几个个月买二手房往往是价格较高点。”赵加强告诉记者,因为很多二手房有学区的属性,所以这也成为很多人选择二手房最重要的原因。但若想赶在入学前完成各种手续,就必须四月份之前完成过户,由此直接导致了二三月成为二手房成交高峰期。一旦到了5月份,价格和成交量都有明显的下降,以他们门店为例,这个月比4月份成交量下跌超过30%。这对买房者来说,可是个重大利好。

## 闲置二手房该如何处置

房住不炒的理念正在深入人心,如果手里有闲置的房产该如何处理?专家建议,从目前二手房市场走势来看,抛开学区等因素,房龄越长,保值效果越差,房价将会出现持续下跌的局面。如果房龄超过20年,近期没有拆迁的可能性,建议还是选择尽快出手,或者置换成房龄相对较短的房子。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

### 活动点击

## 早报验房团 为新家“保驾护航”



专业验房师认真查验每一处细节。资料图片

一直以来,早报公益验房团受到广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持持续验房,为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题进行整改,有效保障了业主的权益。

其实,对于大多数业主来说,初次购房验收时需要注意的问题,都无从下手。而早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会,在验房的过程中也确实发现了许多质量问题,而这些问题对于没有验房经验和专业技术的业主来说,单凭自己的能力是无法查验出来的。早报公益验房团经过几年的时间,得到了广大业主的认可,同时也能更好地督促地产开发商“重质量”“严把关”,为市民提供更为优质的住房。

春暖花开,“交房季”也来了。为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫描下方二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。验房过程中,将有权威验房机构的专业验房师全程陪同,对每一处环节和每一个细节严格把关,为你的新家“保驾护航”。



买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
82888000