

5月数据发布 读懂楼市新变化

市场迎来“大改善”时代 不妨跟着热点选房

2023年即将过半,楼市行情也走出了多年未有的行情。首先是2月初,犹如“旱地拔葱”快速起量,这一热度一直延续到3月中旬。之后,4月市场呈现放缓态势。而在刚刚过去的5月,市场也未见明显起色。来自卓易数据的统计,5月单月青岛新建商品房成交8502套,成交10.57万平方米,成交总价161.78亿元;环比4月分别上涨12.55%、12.79%和8.82%;同比去年分别下降19.12%、11.81%和6.19%。其中5月新建住宅成交6720套,均价15822元/平方米。另外,截至5月31日,2023年1—5月青岛新建商品房网签成交42790套(不含退房),成交面积516.08万平方米,成交总金额773.45亿元,分别同比去年上涨5.7%、10.2%、11.7%。整体数据虽不及去年同期,但整体有了向好的表现。

除此之外,根据有关数据统计显示,在众多房企中,金茂、海信表现抢眼,上个月海信又拿下多个地块,金茂也有新盘入市。所以,在买房时大家不妨考虑跟着销量热点选房。



改善族是当下楼市“主力军”。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

相关链接

谁是市场NO.1? 跟着销量去买房

除了楼市成交数据,各房企前五个月的销售排行也已经公布。来自卓易数据统计,前5个月卖得最好的房企是金茂,网签42.79亿元,签约面积达到20.28万平方米。金茂业绩主要来自于大云谷金茂府,为21.44亿元,另外世园金茂府也卖了10.27亿元,金茂中欧国际城销售额度为6.46亿元。海信地产网签42.69亿元,主要来源于重仓的崂山区,海信依云小镇7.89亿元、海信国际中心5.42亿元、海信璞悦4.35亿元、海信君澜网签3.43亿元、海信盟旺世家二期2.21亿元;海信凤台世家、海信花街小镇、海信北润山居都超过1.5亿元;海信公园里、海信城、海信松山居、海信星海湾、海信红岛府、海信灵山湾均超过1亿元。

张村河片区竞争激烈

考察房子是否旺销,去化周期是一个重要指标。所谓去化周期,就是库存要多久能卖完。在全市所有区域中,原市北区的去化周期只有8个月,为全市最短,整体流转速度很快。同时该区域也有一定的局限性,即入市新项目太少。曾被称为“浮山后F4”的金茂府、国泰华府、青啤静澜山以及金地华章,目前都已进入销售尾声。具体来看,国泰华府和金地华章2个项目已是尾盘,青啤静澜新房已全部推出上市,而体量最大的金茂府悦府在售好楼层也不多了。

再来看一下高新区,由于3月份大量人才公寓转化为商品房,加上青特新地块也将入市,3月底去化周期迅速增长,达到31个月。到了四五月,中欧国际城C7地块和青特中欧滨湖国际开盘热销,5月底去化周期回落到13个月。

除了以上两个区域,城区最热的板块莫过于李沧区东部和张村河片区,李沧区东部未来在售楼盘达10个左右,昆仑麓湾发布案名和产品;青山湖岸正式开盘入市;而亿联签约刘家下河,预计新增50万平方米的新盘。在今年一批

次土拍中,李沧区3宗地块全部成交,金茂拍得2宗,继续扩容世园金茂府,和达拍得长润地块。

今年以来,崂山区的张村河片区逐渐走入大众视线,并成为开发热点。越秀&青铁新地王在4月份诞生,而海信也刚刚拿到了张村河018地块。目前,片区内在售的鲁信有邻花园以及融创壹号院都主打大户型及高总价;海信和华润在拿地后加速入市,其中华润崂山悦府已经开盘,海信君玺展厅开放,静山悦府已是现房销售。记者分析该片区众多项目的特点,除了鲁信有邻花园走的是“超大户型”这一差异化定位之外,其他项目之间均面临着激烈的竞争。

改善族依然是市场主力

根据有关数据显示,5月青岛新建商品住宅成交6720套,环比上升3.53%;成交面积为826123平方米,环比上升3.10%;成交均价为15822元/平方米。从各区成交情况来看,5月份胶州市以新建商品房成交1207套,成交面积为183300平方米的业绩居各片区成交面积榜首;原胶南市以成交1387套,成交面积149755平方米的业绩位列成交套数榜第一名。5月份青岛楼市新建商品房价格较高区域为崂山区,新建商品房均价为42251元/平方米;较低区域为莱西市,新房均价为6161元/平方米。

在青岛全域各区市中,胶州市、

平度市和莱西市新房均价未过万元。而在主城中,城阳区房价则是最低的,均价为13992元/平方米,套二小户型可以在百万元以内拿下,依然可以满足刚需族购房的需求。另外,李沧区新房均价为23210元/平方米,小户型总价也可以控制在200万元以内,依然可以满足部分年轻人的购房需求。

楼市价格相对稳定,让很多初入社会的年轻人也能通过努力快速实现安家的梦想。但对市场主流来说,改善族依然是市场主力。2023年1—5月在全市的商品住宅去化中,100平方米以下的占比只有21%;100—120平方米面积区间占比最多,达38%,若将该比例与120—150平方米面积区间相加,合计约70%,相比去年全年增加3%,这意味着青岛市场进入“大改善”时代。同时,从2023年新增供应产品结构来看,改善型产品占比扩大,地价推动产品档次升级,中高端改善产品已成为市场供应主力。

二手房变现压力转嫁卖方

二手房方面,来自锐理的数据显示,5月青岛二手房住宅成交5879套,环比下降8.73%,成交面积约54.44万平方米,环比下降9.32%。整体来看,新房与二手房住宅的成交量逐渐分化,二手房目前下跌幅度较为明显。在各区域表现中,原黄岛区以1614套居首,新房、二手房住宅成交基本持平,二手房整体成交量环比走低,不过幅度不大;其次是市北区成交1142套,二手房成交量较之新房多两倍,差距明显。而李沧区、崂山区二手房已进入存量房市场。不过需要注意的是,截至目前,青岛二手房挂牌量在9.4万多套,处于高位运行。成交量方面单套成交周期有所延长,成交价也出现下调。从市场调查来看,不少主城区二手房房东开始出现急售心理,但是部分老旧房源降价出手效果不佳。就目前二手房现状来说,如果没有学区等配套资源,变现压力已逐渐转嫁到卖房者一方,所以想要选择二手房的购房者,还有机会再砍价。



「青岛早报地产」 扫码关注