



最近一组数据引发很多人关注,首先是7月份新房市场和二手房市场的对比。其中新房市场方面,据青岛锐理数据显示,7月青岛新房住宅成交约4831套,成交套数和成交面积均环比下降。而二手房方面,据青岛贝壳研究院数据,7月份,青岛市二手房全部房屋成交5108套,环比上涨7%。除了涨跌不同,我们还可以看到二手房成交量已经超过新房。进入8月份,这一势头还在延续,其中8月第二周,青岛二手住宅网签1029套,新房住宅878套;再往前的8月第一周,青岛二手住宅网签1115套,新房住宅的销量900套。而且连续几周,二手房销量也都呈上涨趋势,二手房提前复苏,进入上涨通道了吗?在采访中记者发现,青岛目前并没有进入北京、上海那样的存量房市场,相比之下,新房依然占主导地位。

成交量超新房 二手房要逆袭?

连续几周二手房销量呈上涨趋势 但青岛尚未进入存量房市场



岛城二手房市场近期成交企稳。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

是否进入存量房时代 事实与想象不太一样

在北上广等一线城市,由于房地产市场以及土地供应量等原因,新房开发进入低位徘徊期,二手房交易活跃程度超过新房,因此被称为存量房市场。再来看看青岛的房地产市场,据统计机构数据显示,7月份新房市场和二手房市场出现了一定的反差。在新房市场方面,据青岛锐理数据显示,7月青岛新房住宅成交约4831套,成交套数和成交面积均环比下降。而二手房方面,据青岛贝壳研究院数据,7月,青岛市二手房成交5108套,环比上涨7%。青岛贝壳研究院数据显示,今年2—3月份,青岛二手房成交量分别为5762套、8744套。4月,青岛二手房成交量回落到6140套。到了五六月份,这一数据还在持续走低,市场明显呈现走弱态势。但是7月份,二手房成交量企稳回升,重回环比上涨态势。从成交环比变化来看,7月,除市

北、崂山区外,其余各区市二手房成交均较前一个月环比上涨。上涨最明显的是即墨区,当月即墨区二手房成交环比上涨17%。

根据以往的统计数据,新房成交量都会远超过二手房,从来没有出现过二手房成交量连续多次超过新房的现象。如今,二手房成交量连续超越新房,不由让人猜测,青岛的存量房时代是不是也要来了?

随后,记者采访了相关业内人士,得到的回答同样让人意想不到。“不是青岛二手房表现有多好?而是新房市场表现不尽如人意。”一位二手房经纪人告诉记者,“目前青岛二手房的成交量,就是突出一个‘稳’字,和之前没有太大变化。”青岛链家的商圈经理赵加强告诉记者,二手房表现平稳,但在新房市场中,由于6月房企半年冲量后导致7月销量断崖式下滑,所以给了二手房反超的机会。

挂牌量增速逐渐放缓 二手房价格何去何从

除了成交量相对稳定,还有人关注到目前二手房挂牌量的增速开始放缓,是不是意味着二手房未来下跌行情即将结束?链家商圈经理赵加强告诉记者,目前二手房挂牌量的增速的确在放缓。“从年初到三四月份,我们门店挂牌量迅速上涨了20%,而从6月份到现在,我们门店的挂牌量不仅没增加,反而下降了10%。”赵加强告诉记者,从他们门店的情况来看,尽管挂牌量还在高位,但的确出现了下降的行情。据他们分析,背后的原因主要还是房东对于目前房价行情不满意,“很多房东都说‘等等再出手’。另外新房价格增长乏力,也让很多打算卖旧买新的业主也没那么着急。”赵加强介绍,所有这些因素,促使很多二手房业主对卖房这件事变得不再积极。

那么挂牌量增速放缓,是不是意味着市场可能会出现变化?赵加强坦言,目前市场走势出现变化的可能性还比较小,“10万套的市场保有量,对于卖方来说是个不小的压力,这几个月挤掉了大部分的价格泡沫,逐渐达到了买方的心理预期,所以二手房的价格和销量都日渐企稳。但10万套的保有量,还是一个巨大的基数,市场供求关系短期内很难发生根本改变。”赵加强告诉记者,据他预测,二手房价格未来还将在一个较低的价格徘徊,以稳定为主,快速下跌和上涨的情况难以出现。

二手房的确有企稳迹象 但也并非进入上涨周期

记者了解到,6月底是上半年销售尾声,很多房企都有冲业绩的需求,降价促销效果显著,另外再叠加集中网签的影响,6月份,青岛新建商品住宅成交超过16000套,这也为7月份断崖式下滑埋下了伏笔。据卓易数据统计,7月岛城新房成交6925套,环比下滑74.28%,同比下滑16.6%,其中新建商品住宅成交4758套,环比下滑71.82%,同比下滑20.49%。

新房成交量暴跌,为啥没有影响到二手房呢?这还得从二手房的价格说起。可以说,二手房成交企稳回升主要是受到部分二手房在经过价格调整后,出现性价比优势的影响。“今年2—3月份市场热度很高,成交也不错,但是进入4月份后,前期积压的客户很快消化掉了,成交量开始显出疲态,市场转向平淡。”链家远洋风景店商圈经理孙鹏告诉记者,有相当一部分买家人市意愿降低,成交周期变长,主要原因是买家对未来市场预期不足,还有相当多

的房东认为市场价格与心理预期不匹配,在数次降价后没能出售,也不愿意继续降价了。随着挂牌价格趋于稳定,部分性价比较高的二手房成交加速,从成交面积段分布来看,7月份80平方米—120平方米面积段成交占比上升。从热搜小区来看,7月份万达维多利亚湾居热搜榜首,山海湾和鲁信长春花园紧随其后位居第二、第三。

另外,在二手房市场中,有很大一部分业主的需求是“卖旧买新”。据贝壳找房数据统计,其网站超过10万套的房源中,二十年以上的老旧房源占比最高达42%,两居室为主力占比为49%。这些房源的所有者都存在改善居住条件的需求,属于“卖旧买新”群体。房源集中出现后,让买方话语权随之提升。“最初我想卖310万元,可了解到同样的户型最低的价格才280万元。无奈之下,我也把价格降到了280万元。”在浮山后链家地产门店,正在咨询的胡先生告诉记者。



相关链接

二手房目前能买吗?

近日,网上有消息称合肥北城区域的一位资深房产中介向客户发出劝告:现在不是一个买房的好时机。这让不少青岛人也产生疑问,现在是青岛市买二手房的好时机吗?

对此有房产中介告诉记者,经过今年上半年的市场挤压,很多房东都是“挥泪大甩卖”,可以说其中的价格泡沫被挤掉了不少,很多热门区域的房子已经回到了2018年之前的市场价格。“很多人现在卖房的价格已经低于他们买房时的价格,所以再让他们降价,真的是在‘割肉’。”有房产中介告诉记者,这部分房东除非急需用钱,否则很难再降价,很多二手房已经开始出现“底价”。如果是自住为目的,现在可以适时出手了。 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



「青岛早报地产」 扫码关注