



小鹏看房

拨拨灵 82888000

时间来到5月,新房市场依然在持续复苏中,相比之下,二手房市场却迎来了大涨。特别是在刚刚过去的五一假期,来自青岛贝壳二手房数据显示,二手房市场从咨询、带看到成交,均创下近三年来新高。而克尔瑞青岛发布的数据也显示,1—4月份青岛一、二手房成交比为1:1.5,二手房成交量首次超过新房。二手房火爆的原因主要缘于以价换量,在经过长时间博弈之后,多数二手房房主已经逐渐认清市场,放弃观望选择大幅降价,积极促成交易。

“6600+”套! 二手房市场真火了

多数二手房房主认清市场 放弃观望选择降价促成交易

成交量同比上涨

来自克尔瑞的数据显示,青岛4月份二手住宅成交6647套,环比上涨23.0%,同比上涨9.6%,成交热度持续攀升,达到近一年的月度新高。1—4月份累计成交19147套,虽然相比去年同期下降了11.0%,但绝对量仍处在较高水平。其中,成交量最高的区域分别为西海岸新区、市北区和城阳区,前4个月分别成交5180套、3239套、2688套。李沧区、即墨区成交量超过2000套,市南区、胶州市成交量超1300套,崂山区成交量800套。

同样证明二手房快速回温的数据还有1—4月份青岛一、二手房成交比达到了1:1.5,也就是说二手房成交明显高于新房。其背后原因,一方面是二手房价格持续下跌,很多刚需族开始选择二手房。另一方面也和开发商推新速度放缓有很大原因。采访过程中,来自链家商圈经理孙鹏告诉记者,目前市区推新的项目多以大户型和改善客群为主,而刚需族中意的低价位小户型产品实际供应量并不高。这也让很多刚需族开始考虑房龄较短的二手房,从而间接推高了成交量。

成交均价在下降

“不是新房买不起,二手房更有性价比”,这句网络流行语,虽然有调侃的味道,但也从另一个侧面说明二手房成交量上涨的最重要因素,还是来自价格。那么眼下二手房价格到底降低了多少?市民王爱民在劲松一路附近有一套二手房,“2008年交房,2018年曾经涨到单价3.3万元。”王爱民告诉记者,去年他打算换房,去中介打听了一下,104平方米的房子总价已经不到300万元。随后他按照中介的建议以293万元的价格挂牌。“来看房的都能挑出各种毛病,如房子旁边有堵墙,卧室面积太小等,言外之意就



二手房成交热度持续攀升。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

是想降价。”和买家拉扯了几个月,价格也是一降再降,最终房子以280万元成交。

来自克尔瑞的数据显示,4月青岛住房成交均价为13978元/平方米,环比下降2.5%,同比下降18.7%,相比2018年高点时下降了43.3%。而分区域来看,崂山区、市南区是单价过2万元的区域,其中崂山区4月份成交均价25575元/平方米,高于市南区,相比2020年同期下降14.3%,算是区市中跌幅最小的。而跌幅最大的是胶州市,4月成交均价7683元/平方米,相比2020年同期下降了33.3%。

当然,市场有跌也有涨。分板块来看,市场有4个板块二手房价格呈现逆势上涨,均位于崂山区。其中,午山西板块4月成交均价37401元/平方米,相比2020年同期上涨了1282元/平方米,是目前青岛二手房价TOP1的板块。张村

河南板块涨幅最大,4月成交均价34187元/平方米,相比2020年同期上涨了3848元/平方米。

置业门槛相应降低

对房东来说,价格下跌意味着收益缩水,但对购房者来说,二手房价格下跌却带来置业成本降低,花同样的钱可以买更好的房子。来自克尔瑞的数据显示,4月份青岛二手房成交套均面积达到年内新高,为98.92平方米,而套均总价达到年内新低,为138万元。出现“跷跷板”现象表明二手房价格走低,促使置业者的购房目标有所上调。

分区域来看,市南区成交套均总价以200万元以上为主,其次为100万元以下;市北区以100万元以下为主,其次是200万元以上;李沧区以100—150万元为主,其次为150—200万元;崂山区

以200万元以上为主;西海岸新区、城阳区、即墨区、胶州市均以100万元以下为主。市南区、市北区100万元以下房源成交占比高,表明老破小成交活跃。

另外,克尔瑞的数据还显示,青岛二手房4月平均成交周期为243天,相比1月增加9天。专业人士分析认为,成交周期整体拉长有两方面因素:一是挂牌量激增,导致竞争加剧,虽然二手房成交活跃,但供求失衡,造成很多二手房确实不好卖。二是随着市场预期持续下调,越来越多的房东放弃观望选择大幅降价,促使长时间挂牌的房源转成交。

目前,青岛二手房挂牌量超过12万套,去化压力不断累积,买方强势,二手房交易规则正在改变,比如青岛主城区也开始按买卖双方各担一半中介费的规则进行交易。对买卖双方来说,以价格为核心的拉锯战还将继续上演。

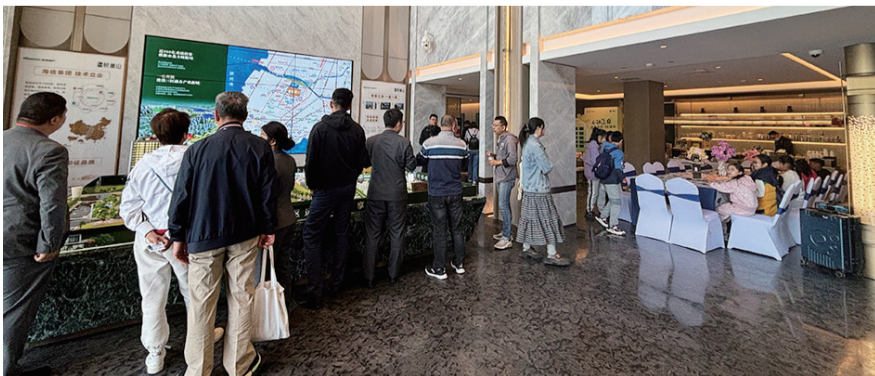
观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

市场探访

五一假期看房热度高 新房成交同比上涨

随着政策调整和市场变化,青岛楼市五一假期的表现令人关注。假期期间青岛部分楼盘推出优惠、特价活动,市场热度回升。对比近三年青岛楼市五一小长假期间相关数据,来自青岛贝壳研究院的数据显示,今年五一假期青岛新房、二手房从咨询、带看到成交均高于往年,五一楼市升温明显。

首先是新房,从青岛贝壳线上咨询数据走势来看,用户咨询量在今年五一期间出现明显回升,且日咨询量为近三年最高。“五一假期期间,贝壳合作品牌经纪人带客户看新房次数较去年都有所回升。”青岛贝壳相关负责人告诉记者。而从区域来看,5月1日至5月5日,城阳区、西海岸新区、李沧区是较热成交区域。其中,保利源诚领秀海、金茂智慧国际城三期、中海半山云境成交



假期到海信·悦澜山看房的市民络绎不绝。 观海新闻/青岛早报记者 林洪丛 摄

量居前三。

除了新房市场,今年五一期间岛城二手房需求量、看房量,较去年同期均有所回升,表明市场潜在需求仍客观存

在。从贝壳青岛站合作经纪品牌数据来看,今年五一假期期间市民购房热情高,房地产市场交易活跃度明显提升。因为市场网签数据具有滞后性,后续成交数

据值得期待。

青岛链家商圈经理赵加强表示,“五一小长假房地产整体市场热度较高,主要有三方面原因:首先是假期为市民提供了充足的看房选房时间,充分对比之后决策效率提升;其次是假期期间部分项目推出了特价房及限时优惠政策,市民能感受到实惠;最后也离不开近期各项购房利好政策的加持,如利率下调以及公积金贷款额度提升,为购房人群减少压力,进一步带动了置业需求。”

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



「青岛早报地产」 扫码关注