

市场分化明显 好房子不愁卖

新房入市抢占市场 二手房“三好”房源一房难求

稳 ► 二手房市场复苏缓慢

“‘金九银十’眼看要结束,目前来看市场还算稳定,二手房复苏比较迟缓。”在浮山后一房产中介,工作人员这样形容眼下的市场。国庆假期来看二手房的客户虽然呈现爆发态势,但从成交情况来看,只能说是一般。本周一,贝壳找房刚刚发布10月第二周数据,其中二手房成交量方面仅有719套,这与8月和9月几乎每周都过千的成交量相比,不仅没有增长,还出现了萎缩。“关注的多,真正下手的少。”一家房产中介人员无奈地告诉记者,特别是在9月放松限购政策出台后,曾经有过一波看房小高潮,“我有一个客户在一周之内看过12套房子,但至今没出手。”

眼下,二手房市场与几个月前的新房市场类似,观望成了主旋律。特别是这几个月受限购政策放松的影响,市场上二手房的数量增加,购房者可选择的余地变得更多的同时,也对价格有了更多的期望。在这样的情况下,反而让购房者产生更浓的“观望”情绪。“我有个客户,本来都谈好了153万元成交,比房东最早挂牌价低了近10万元,可第二天客户却说‘再等等’。”房产中介人员告诉记者,目前,受新房市场影响,买二手房的客群的确在减少,相比之下二手房的供应量却在增加。记者登录贝壳找房青岛站发现,在网站挂牌出售的二手房数量达到了77117套,9月30日这一数字还是76074套,十几天时间增加了1000多套二手房源。如此一来,二手房市场成为妥妥的买方市场。

难 ► 对比新房优势并不明显

为什么房源增多,购房者却在减少?链家地产远洋风景店孙鹏经理告诉记者,在新房的“步步紧逼”下,二手房的优势逐渐减弱。“二手房最大的优势是价格,但眼下的二手房在这方面变得几乎没有优势。”孙鹏告诉记者,当前二手房价还算坚挺,房东往往并不愿下调挂牌价格。有数据显示,近段时间新房价格呈现下降的趋势,而相比之下,二手房成交价呈现出微涨趋势。孙鹏以浮山后一小区为例,一边是即将竣工的新房,售价在3.3万元/平方米左右,而一墙之隔有十年房龄的二手房,价格也在3万元/平方米左右,虽然有3000元的价格优势,但考虑到二手房的契税、中介费成本,每平方米的成本也接近1000元。二手房的价格优势仅剩2000元/平方米,再加上新房拥有更好的户型和小区环境,购房者肯定会偏向新房。

除此之外,之前二手房还有现房的优势。很多着急为孩子上学买房的购房者因为担心新房延期交房,往往会考虑买二手房。“目前市区内的开发商几乎都是有实力的大型开发商,出现问题概率大幅降低。”孙鹏介绍,从防风险角度看,二手房的优势也在逐渐降低,由此导致二手房在市场中竞争不过新房。

挺 ► “三好”房源一房难求

“其实二手房也不都是难出手,现在有的小区二手房依旧一房难求。”孙鹏告诉记者,很多交房五年之内的准新房成为抢手货,还有学区附近,或者配套设施齐备的小区,都是不愁卖的状态。

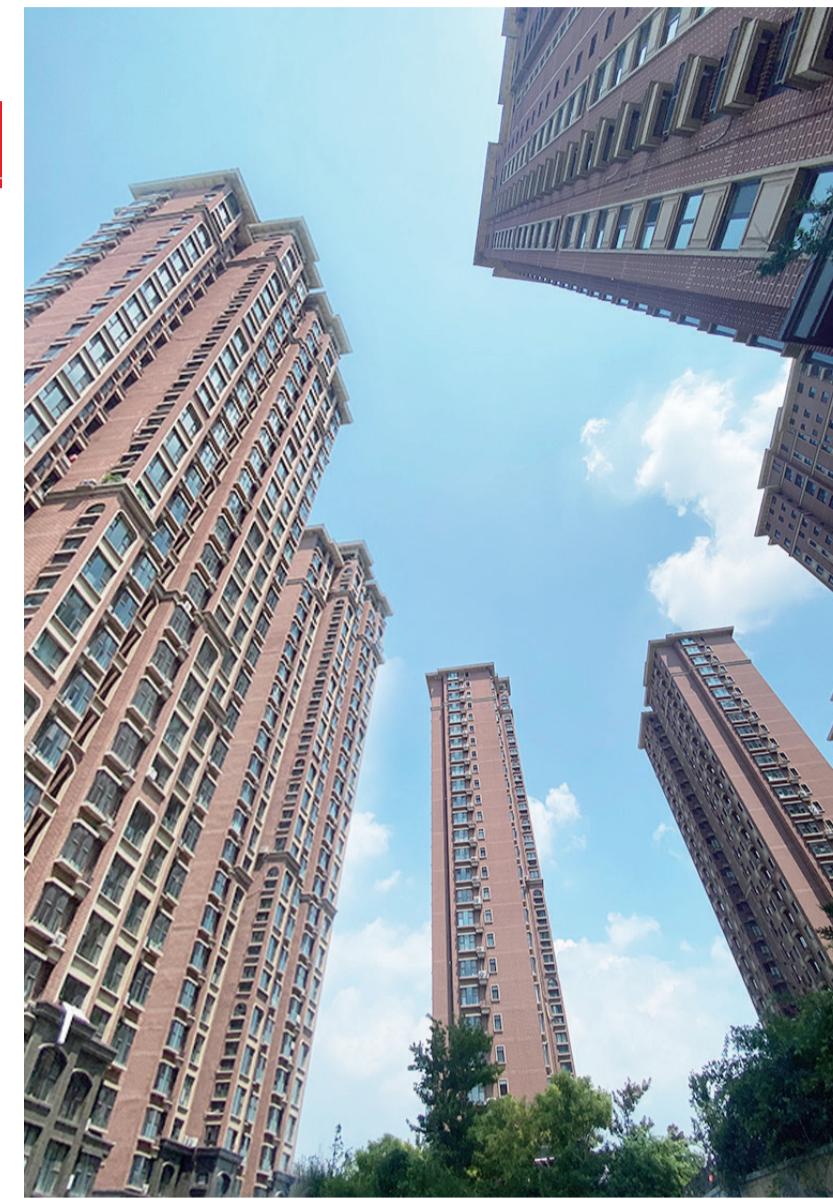
孙鹏举例,在浮山后周边,类似金地悦峰这样的小区,售价甚至超过周边新房价格,也都是一房难求。“这种次新小区可以满足那些不愿等的顾客,特别是孩子着急上学的,往往会选择买好一点儿的二手房。”除了这些次新小区,浮山后周边很多老房子也颇受市场欢迎,“很多老房子都是小户型,总价低。最主要的还是周边学区资源好,还有成熟的商业和交通,所以购房者会买下来满足孩子上学的需求,或者是买下给外地的父母住。”

除此之外,这几年改善居住条件正在成为大家换房的主要动力,如此一来,“好位置”“好户型”“好物业”等都成了二手房的“三好”标配。孙鹏建议大家在选购新房时,要注意这些因素,以便将来换房出售时,能卖上更好的价格。

早报会客厅

对于买房来说,我们总要面临诸多选择,例如什么时间买,或者该买哪里?当然,最先要解决的难题是要选新房还是二手房。9月,青岛放松楼市限购,带动一波成交。据卓易数据统计,9月岛城新房成交11488套,环比增长21.95%,同比增长19.42%。然而在二手房方面,市场复苏的迹象不明显。据贝壳青岛站数据统计,9月青岛二手房成交4153套,环比下降24%,虽连续4个月成交量下滑,但同比去年9月仍增长7.8%,处于近13个月中等成交水平。

面对这样的数据,市场真实表现如何?二手房到底值不值得买?带着这样的问题记者走访了岛城多家房产中介,一起听听专业人士的建议。



一旦遇到优质房源应及时出手。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方

业内观点

二手房优势 不是只有价格

配套“眼见为实”。买新房,销售人员口中的交通配套、教育资源、园林布置等都只是“说说”,说得天花乱坠,但很多都停留在规划的阶段。相比之下,二手房才是真正的所见即所得。

楼层朝向等区别更容易感知

买新房,往往是样板房通过各种光线把屋子弄得非常亮堂,但等到收房时,会发现阳台上方多了个横梁,屋子被前方的高楼挡光,不仅住着不舒服,还会对日后二手交易产生很大不利。而如果你买二手房,就没有这个问题,选择一个恰当的时间去看房,把房子采光、通风、朝向、楼层实际考察清楚,对价格也更有把握,风险自然小了。

对噪声、交通等感知

很多楼盘紧邻交通主干道,但在选房时由于是期房,对居住环境缺少感知,真正入住却发现一些楼层噪音很大,影响生活。还有一些楼盘收房后,业主才发现最后一公里非常拥堵,这也是始料未及的。而二手房周围一切都可以完全感知,减少隐藏风险。

物业服务水平

别小看物业,除了能影响居住的体验外,将来甚至还会影响到房价。二手房所在小区的物业服务水平通常显而易见,从小区业主口中便能略知一二。但买新房时,物业服务好坏往往就如同开盲盒。

相关链接

买房前这些数据了解一下

9月,青岛二手房成交4153套,较8月成交量5463套下降24%,交易热度下降。虽连续4个月成交量下滑,但同比去年9月成交量3853套增长7.8%,仍处于近13个月中等成交水平。

从成交量来看,青岛各区市较上月都有不同程度下降。其中,西海岸新区成交1082套排名第一,约占全市总成交量26%;市北成交848套二手房排名第二,约占全市总成交量20%;城阳成交503套位列第三,约占总成交量的12%。

购房需求方面,其中80平方米以内、80—100平方米以上面积段成交占比略微上涨,刚需面积段100平方米以下成交占比约73.2%,仍是成交主力。

热搜小区方面,9月青岛最受关注二手房小区TOP10榜单中,西海岸黄岛港片区融创维多利亚湾排名第一,挂牌均价9865元/平方米,价格最具优势;第二名崂山区鲁信长春花园,9月挂牌均价为30442元/平方米;第三名是西海岸海尔地产山海湾,挂牌均价为17858元/平方米。市南区华润中心悦府是热搜TOP10榜中均价最高的小区,挂牌价接近5万元/平方米。



扫码关注
“青岛早报地产”