



2024年刚刚过去两周,岛城楼市并没有延续去年年底“翘尾”行情,开局显得有些冷淡。数据显示,由于元旦假期和元旦前促销冲量的原因,1月楼市开局,岛城新房成交量出现较大幅度下降。开局遇冷,是不是今年楼市就难以回暖了?本期周刊将进行深入分析。

2024楼市回暖得再等等

新年第一周岛城新建商品住宅成交量与面积下滑 市场修复尚需一段时间



虽然不急于出手,但购房者对楼市动态关注度仍然很高。资料图片

首周数据显示楼市遇冷

2024年伊始,岛城房地产市场销量出现下滑。据有关数据统计,新年第一周,青岛新建商品住宅成交683套,环比跌74.6%;成交面积8.30万平方米,环比跌74.82%,上述数据均创近10周最低。从各区成交情况来看,老胶南成交113套,位列上周各片区新建商品住宅成交面积和成交套数的首位;城阳区成交112套,位列上周各片区新建商品住宅位列成交面积榜第二位;胶州市以成交111套,成交面积12416平方米的成绩位列成交面积榜第三位。而就在上周,据数据显示,全市新建商品住宅成交只有776套,相较于前一周的621套环比上涨25%,成交面积9.63万平方米,环比上涨27.2%。虽然环比达到了25%以上的涨幅,但目前依然处于“低温”状态。

当然,呈现下滑趋势的不仅仅只有青岛。机构数据显示,2024年第一周,重点监测城市新房成交环比下降51.88%,二手住宅成交环比下降26.72%。再看新一年的元旦假期楼市,机构数据显示,2024年元旦假期(2023.12.30—2024.1.1),40个代表城市日均成交面积较上年元旦假期(2022.12.31—2023.1.2)降幅超两成。从元旦楼市数据来看,或许去年底有个别城市出现了“翘尾”行情,不过大部分城市依然表现不佳。

除了销量不理想,新年开局销售端同样表现不积极。2024年开局的一周,由于行业周期、时间节点等原因,全市共有2个项目获得预售许可证,共计162套房源,涉及高层、洋房和叠墅产品。

春节前不会有太大起伏

开局遇冷,2024年楼市是不是就此凉了?业内人士分析,通常每年1月是传统的楼市淡季,经历了紧张刺激的年终冲刺后,不少楼盘都会在1月“休养生息”。目前虽然供货量数据较低,但不能通过单周的数据来作为对未来市场走势的判断依据。

“市场在春节前大概率不会有太大的起伏动荡,总额1000亿元的住房租赁团体购房贷款将对市场起到积极利好效果”,针对本周的市场表现,业内人士分析,春节前成交量维持在低位属于市场正常表现,对于全年的市场走势没有导向意义,大概率会在三四月的“金三银四”形成新一年的行情。

对于楼市何时会向好?不同人士有不同的看法,国际评级机构认为2024年我国核心城市会率先恢复,也就是一年左右时间,而全国楼市回暖或需要更长时间。由清华大学五道口金融学院与中指研究院合作开展的一项调查则认为,楼市预计将在1至3年内筑底企稳。摩根大通中国首席经济学家朱海斌则公开表示,目前房地产虽然已经连续2年大幅调整,但至少还需要2年以上的时间才能回到一个正常的水平。

当然,对于未来楼市走势,也有经济学家给出了悲观的预测,有专家认为房地产市场调整至少需要6至10年。目前主流观点认为2024年将会是楼市的“修复大年”,市场期待更有力的政策出台。而率先恢复的概率会是一线城市,然后带动核心二线城市恢复,再之后才是广大三四线城市,从而实现全国范围回暖。

二手房进入平稳期

除了新房销量下跌,来自贝壳研究院的数据统计,2024年第一周青岛二手房成交量为879套,下跌25.4%。虽然也是下跌行情,但相比新房,二手房的行情也稳健得多。

而就在上周,青岛二手房年度成交数据出炉。据青岛网上房地产不完全统计,2023年12月,青岛市二手房全部房屋成交4447套,2023年二手房全年成交为64978套。从成交总量看,这个数据还是相当不错。自去年9月份,青岛取消限购限售后,青岛二手房成交迎来两连涨,10月二手房成交5431套,11月二手房成交5607套。市场方面,眼下二手房市场明显处于“买房”市场。自去年9月取消限购限售后,青岛二手房挂牌量激增。据数据显示,2023年年初青岛二手房挂牌量约8万套,而9月份二手房挂牌量单月冲高近两万套,11—12月份,青岛二手房挂牌量稳定在11.8万套左右。

在可供选择房源量大的前提下,降价和砍价的空间也不断增加,买卖双方博弈加剧。一方面不少有购房打算的市民,多数表示“不着急出手”。一些刚需购房者打算多看多比较,找到最合适的再出手。但对于卖家来说,有很大一部分卖家想“卖旧买新”实现改善,但苦于旧房迟迟未出手,也不能购买新房。不少卖家选择了“割肉”降价来快速出售二手房。有业内人士介绍,目前二手房市场,卖家已经清楚地了解市场形势,愿意采取降价的模式。所以目前二手房开始逐渐告别观望情绪,进入成交的平稳期。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

新家“体检”
早报验房团帮你把关

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,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整改,有效保障了业主的权益。

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,切实为业主“保驾护航”。早报公益验房团得到了广大市民的认可,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。

当下,年末“交房季”正式来临。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。



验房师把关每个细节。资料图片