

楼市下半年走势会如何

多位业内人士表示市场分化明显 迎来转机还要再等等

进入7月份后,尽管上半年楼市数据表现并不抢眼,但就在刚刚过去的6月份,市场暴涨后还是让很多人充满期待。这是不是也在预示着市场出现转机?楼市的涨势在下半年会回归?多位业内人士表示,下半年下跌的局面可能会改善,但市场观望情绪不会改变,彻底改变下滑局面,还要再等等。



改善型产品成为支撑市场主力。资料图片

相关链接

下半年哪些房可以买?

2024年上半年在全市的商品住宅去化中,从需求结构来看,100平方米以下的占比18.87%,100—120平方米面积段成交最多,占比37%,与120—150平方米面积段加起来合计约占68%。其实全国市场的分化都非常明显,改善型产品为市场支撑,而且越来越卷品质及产品的创新,增配明显。同时从2023年新增供应产品结构来看,随着地价推动产品档次升级,中高端改善产品成为供应主力。另一个趋势是去年年底以来主城区的刚改产品项目增加,尤其是老四方和东李出现小户型产品,毛坯房成为一个趋势,目的是降总价降购房门槛,对于刚需来说,这类房子可以重点考虑。

当然,除了受欢迎的户型,买房时也要关注所在区域的供需。据中指研究院数据显示,截至2024年6月结束,青岛新房住宅可售库存约166027套,去化周期约28.03个月,环比上个月微降1.26个月。具体来看,西海岸新区可售套数33785套,其次,胶州即墨均超过2万套,规模庞大,压力明显。另外,高新区去化周期达40.93个月,崂山区、李沧区去化周期均在30多个月,近半年来呈现增长趋势。市北区随着浮山后及老四方部分盘销售进入尾声,中海寰宇时代云境、保利和颂、中国铁建梧桐苑、青岛滨海国际中心等主流盘坚持追求流速,去化周期近半年来走低。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

6月大涨 冲量是主因

根据青岛锐理数据统计,2024年1—6月青岛商品房市场累计签约金额约887亿元,同比下滑22.5%;签约面积约648万平方米,同比下滑17.3%;累计签约套数51678套,同比下滑22.5%。从价格来看,1—6月青岛市新建商品房的网签均价为13689元/平方米,同比下滑6.3%。不过数据方面,6月签约量却出现暴增的现象。商品房签约23081套、约274.29万平方米、339.88亿元,签约均价12391元/平方米,签约均价环比下滑24.6%,签约套数、面积、金额环比大幅上涨213.3%、178.3%和109.8%。

为什么6月成交量会出现明显的翘尾现象?锐理数据的专家告诉记者,这可能与多重因素的叠加效应有关,包括政策利好、开发商促销以及购房者的集中入市等,也有周边项目集中签约带来的影响。

市场回暖 政策起作用

当然,6月的翘尾现象,除了开发商冲量和集中签约等原因,政策利好是不能忽视的重要诱因。回顾上半年新政轨迹,青岛连续四批次出台28条政策,包括取消首套房商贷利率下限、下调房贷首付比例、在全省率先实施按区(市)认房不认贷等。15%的首套商贷首付比例、3.45%的首套商贷利率、5年以上首套2.85%的公积金利率,这些都已经是史上最低。而且目前购房还有5000元家电消费券等优惠政策。在这一系列政策的带动下,市区热盘的关注度持续增加,业内人士分析认为,利率政策首先降低了购房的门槛,而利率也在降低购房成本,这些都对成交有很大的促进作用。而有关首套房认定政策,也在进一步释放市场需求,对于跨区购买改善房的客户来讲,降低了首付压力。此外,鼓励支持“以旧换新”,深化“优鲜卖”模式,在房企、国有

平台开发企业等单位的助力下,“以旧换新”的改善住房条件将更高效。

降幅收窄 供求变化大

有了强有力的政策支撑,那么下半年楼市走势会如何?来自卓易数据的专家认为,目前市场依然是观望情绪浓厚,所以下半年市场面临较大压力,处于调整期,将持续筑底,随着供应缩量以及政策拉动预期,预计跌幅将会收窄。

首先是供求关系,上半年青岛新建商品房成交虽然处于低位,但新增商品房供应也不多,仅为26149套,总建面344万平方米,总体表现供小于求。且上半年土地市场仅成交76.17万平方米,投资开工表现或延续偏弱走势,未来新房供应继续缩量。土地供应数量骤降,市场供应减少,在一个板块、一个区域市场中,就有可能实现供求平衡。尽管规模变小了,但有利于存量开发商生存下去,开发商压力变小,未来以价换量的局面就有可能改善。

这些东西坏了我们免费修

早报联合东方家园推出“爱家焕新”行动 市民可拨打热线电话82888000报名

爱家焕新

参与热线

82888000



东方家园设计人员上门测量。资料图片

房屋装修老化,不仅影响舒适性,更是与安全息息相关。眼下,以旧换新正在如火如荼地进行中,青岛早报联合名城知名装修企业东方家园推出“爱家焕新”行动,为你量身打造家装以旧换新计划。无论你是准备全屋翻新,还是卫生间或厨房局部改造,只要市内四区市民有改造的需求,都将提供免费上门测量和设计服务。

不仅如此,针对目前很多老人居住的房龄较长的房子,“爱家焕新”活动还将提供一系列的免费服务:

开关插座已经超过8年未更换;
水管连接件、角阀10年未更换;
配电箱多年未检修,或者还是使用老式铡刀开关或简易空气开关;

橱柜五金件出现松动、断裂,抽屉滑轨、合页等出现损坏;

灯具出现损坏,或者下水道出现堵塞……

一旦出现以上问题,都可以与我们联系,将提供上门安装服务。除材料成本之外,不收任何人工费用。

当然,除了以上的免费服务之外,针对老房局部翻新,“爱家焕新”活动还

特别推出了“7910”行动,即7天可完成全屋墙面粉刷翻新,9天完成卫生间翻新,10天完成厨房翻新。另外,卫生间(3.5平方米)和厨房(4.5平方米)还分别推出1.98万元和2.68万元的全包套餐特惠价,用最少的钱实现旧房局部改造,在消除安全隐患的同时,保证让你住得更加舒适、安心。观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

参与方式

市民可拨打参与热线82888000或扫描下方二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,点击菜单栏“爱家焕新”栏目进行报名。



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。

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,或者扫描左侧二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”预约验房时间。