

二手房市场进入价稳量升新周期 部分城市二手房价格“虚高”

今年上半年,受到房地产市场调控持续影响,新房供应使得市场需求持续挤向二手住宅市场。部分一二线城市成交量明显上涨,且价格出现“倒挂”现象。业内分析认为,下半年全国大部分城市二手房市场将进入价稳量升的新周期。

多个城市二手房挂牌价小幅回落

今年上半年,多个城市二手房市场成交量出现回调迹象。以北京为例,据我爱我家市场研究院统计,今年6月、7月北京二手住宅网签量已经两连跌,目前整体保持在1.5万套上下的规模。

价格方面,在6月环比下降2.5%的基础上,7月北京二手住宅成交均价由降转升,环比小幅上涨1.3%,不过仍低于5月价格。综合今年上半年数据,今年3月份以来,北京二手房价有涨有跌,小范围内来回波动,整体走势相对平稳。

我爱我家集团研究院院长胡景晖分析表示,2017年“317新政”之后,北京房价明显回落,一年累计跌幅大约在17%左右,市场因此重新产生了对购房者的吸引力,并由首次置业需求、改善需求构成了市场的新一波需求,春节过后,这波需求集中释放,最终形成了5月的市场高点。

“不过,需求集中释放后,市场后续动能不足。”胡景晖说,因为该进场的客户或观望的客户在4、5月

份进行了集中消化,所以6月、7月的买家和资金相对较少,市场交易量也开始下滑。

“北京市场4、5月的短暂升温曾一度结束了二手房价格连续下跌超过一年的趋势。”胡景晖分析表示,但形成这波行情的需求以刚性需求、自住需求为主,投资投机属性低,加上调控政策从未松动,所以房价虽然止跌转升,但幅度不大。“6月、7月交易量下滑之后房价又进入了有涨有跌的小幅波动状态,整体则保持稳定。”

从上半年重点城市二手房价格变化来看,也呈现出挂牌价格小幅回落的格局。业内人士分析认为,挂牌均价普遍高于成交均价也不难看出目前的二手房市场主要以卖方主导,房主普遍对楼市房价有着较高的预期。

但随着市场热度的变化看,二手住宅业主挂牌价格议价空间也正逐渐打开,调低价格以换取成交,另一方面,随着卖方降价成交普遍,买方成交价格也开始小幅上升。



二手房市场进入价稳量升新周期

部分城市二手房价格“虚高”

今年上半年,一方面二手房挂牌价格小幅下滑,业主惜售心态使得供应减少;与此同时,整体成交量自2017年四季度开始触底回升,重点城市上半年成交量涨跌不一。

例如,广州2018年上半年二手房市场成交冷淡,同比降幅分别高达71%和63%。其次是规模最小的厦门,同比跌幅均为68%。但上海、深圳、合肥三城同比仍出现小幅上扬,合肥的上涨最为显著,成交面积为161万平方米,同比涨幅高达33%。

克而瑞地产中心研究员杨科伟分析认为,另一方面,除北京、上海外,其余重点城市如广州、重庆、合肥、武汉等一、二手住宅价格“倒挂”现象持续,尤其是武汉价差最显著。“这种现象,主要源于新房‘限价’与二手房价持续坚挺。”

杨科伟指出,从一二线10大重点城市二手住宅成交均价看,上半年除北京、上海、郑州外,其余7个城市二手住宅成交均价均高于一手住宅均价,主要是受新房“限价”政策影响,普遍造成一、二手房房价“倒挂”,“这也是2018年上半年二手房市场

持续冷淡,新房销售火爆的主要原因。”

从不同能级城市来看,一线城市中,广州房价“倒挂”现象在2018年上半年持续加重;此外深圳6月首次出现一、二手“倒挂”现象,价差达到3627元/平方米。二线城市中,重庆则表现为一、二手住宅成交价格同步上扬,且两者价差逐渐拉近;武汉则一、二手房价差保持相对稳定,但两者价差有小幅扩大之势。

“从武汉来看,在成交均价方面,一、二手房‘倒挂’价差达1倍有余,明显存在‘虚高’现象”。杨科伟分析认为,“一方面是因为这些城市新房价格被显著低估,新房备案以毛坯为主,而现实的操作往往会‘捆绑精装’,无形中提升了购房者的潜在成本。”

“另一方面,成交结构导致二手房成交均价被拉升。”杨科伟表示,以武汉为例,上半年中心城区二手住宅成交量占全市二手住宅成交量的79%,而中心城区新房成交量却仅占全市新房成交量的42%,“因而总体的价差难免存在‘失真’的嫌疑。”

今年8月7日,住建部召开部分城市房地产座谈会,会议重申房地产调控,并提出两大要求:一是加快制定住房发展规划,二是对楼市调控不力的城市坚决问责。

杨科伟分析认为,“回顾住建部5月集中约谈部分城市之后,这些城市快速响应,‘四限’加码,可以看出约谈效果影响之大,此次住建部又重启座谈会,并且措辞严厉地提出对楼市调控不力的城市坚决问责,显示出未来房价控制的决心。”

“国家对楼市的调控政策始终是坚定的。上半年住建部已多次要求各地落实楼市调控,七部委也已决定下半年在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动,未来全国楼市调控只会更严,不会放松。”胡景晖分析表示。

针对不同类型城市未来市场趋势,业内认为,当前一线城市调控既是全国范围内最严,也是史上最严,所以未来房价整体趋于平稳;三四线城市政策正在趋紧,自身又缺乏产业基础,缺乏人口吸引力,未来房价上行空间较小;

相比于一线及三四线,二线城市会承接更多的人口、产业转移,未来房价的上行压力比一线及三四线更大。

胡景晖说,“结合国内经济形势,未来央行或将下调利率,通过定向调整、精准导入来释放流动性,以满足刚需的资金要求。”在政策的平衡下,下半年全国楼市仍将趋于平稳,房价波动不会太大。而在供应上,下半年各城会加大供应,以满足刚需、平抑价格,市场交易量会稳中有升。

“下半年在市场预期趋稳下,重点城市二手房市已进入价稳量升的新周期。”杨科伟说,目前部分大量积压的刚需和改善需求开始放弃观望,在价格保持相对稳定甚至还有小幅议价空间的情况下,购房需求在二手房市场合理有序释放,“重点城市二手房市场将进入价稳量升的新阶段。”

杨科伟分析预测,“下半年重点城市二手房市场成交有望继续回升,成交价格也将会小幅上扬。在新房限价短期持续情况下,一、二手住宅价格‘倒挂’的城市市场价差也将持续缩小。”

(据《经济参考报》)