



齐鲁晚报·齐鲁壹点购房俱乐部看楼车走进楼盘。

济南房地产市场呈现理性回归态势

刚需购房者迎来“福音”

近两年,楼市调控政策的层层加码以及“房住不炒”的理念,使得济南房地产市场逐步趋于理性。进入今年下半年,济南楼盘开始陆续出现降价现象,各种“限时抢”“特价房”等优惠活动频出,而有的楼盘则是“简单粗暴”直接降价,此外,近期市场还出现了小户型产品,让不少刚需购房者在今年买到了合适的房子。回顾2019年,济南市场、价格、需求有哪些新的发展变化?齐鲁晚报·齐鲁壹点记者采访多位业内人士,进行深入剖析解答。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 谷婉宁

“火热”到“冷静” 回归理性进入稳定期

2014年,济南市房地产市场进入改善型需求为主的阶段,由于2015—2017年之间的不理性急剧增长,透支了大量购买需求。“2015年济南住宅成交量首次突破1000万 m^2 ,2016年住宅成交金额突破1000亿元,这成为济南房地产市场发展的两个里程碑。”据济南市住建局工作人员介绍,济南的房地产市场进入腾飞阶段后,济南房价出现了不理性的过快上涨,针对这样的市场环境,2016年9月济南重启限购政策,经过两年的房地产市场调控,2018年下半年开始,济南房地产市场正常回调。

该工作人员指出,当前济南仍继续坚持“房住不炒”的政策要求。据了解,随着购房者逐步恢复理性,对于买房开始持观望态度,再加上去年拿地的项目,今年陆续入市出货,市场逐步形成供大于求的状态,导致很多楼盘开始“卖不动”了,再加上前几年济南楼市的快速发展,已经消耗了一大部分的购买力,如今购房力下滑很明显。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明指出,宏观调控政策从鼓励置业专项限制置业的政策叠加因素对市场发展形成了刹车效应,置业需求的持续释放导致短期需求集聚有限,是本轮行情由热转冷的直接原因。同时,行业景气度周期性变化也是原因之一,从全国的行业发展来看,本轮上涨行情持续了近五年,是历轮景气周期中上涨行情持续时间最长的一次,属于济南楼市本轮行情的正常变化。

“传统的金九银十、开发企业为冲

刺年终业绩,虽也推出了打折促销、特价房等降价跑量的营销活动,但市场观望情绪依然比较浓厚,成交规模保持平稳,没有出现预期的回升。”山东省房地产发展研究中心特约评论员许珊分析到,2019年3、4月份,受金融政策、需求释放等多重因素影响,济南住宅成交量达到全年的峰值,但进入下半年以来,鉴于政策环境整体偏紧,且刚需购买力已逐步消化,成交量明显呈下行趋势,市场开始回落。

“今年的济南房地产市场呈现的是理性回归的态势。”记者了解到,长期来看,济南房地产市场以刚性需求、改善需求为主,住房的变化带动生活质量的提高,推进家庭需求的不断改善。面对泉城市民日益增长的住房需求,济南的住宅市场供应量也在随之变化增加,当前整体供求没有发生太大变化,供应量比较充足,市场基本保持了平稳的状态。

“特价”“直降”“小户型” 市场回落刚需也能出手了

从进入今年下半年,济南楼盘就开始陆续出现降价现象。记者通过探盘获悉,此前世茂璀璨悦府推出过7月臻品房源,从一万六千多的单价直降到一万四千多,总房款优惠可达20多万;位于新东站片区的新城香溢华庭,推出过员工内部房,每套优惠12万—16万,优惠后的单价在11000元左右,低于周围市场价2000元以上;天鸿·公园大道原价13000元/ m^2 左右,曾在中秋推出限时9折,推出11888元/ m^2 认筹的活动。

而临近年底,各个楼盘为年底冲刺业绩,更是推出不少打折优惠的房源,位于张马片区的拉访人员告诉记者,翡丽公馆项目原价在17000元/ m^2

左右,现在推出14000元/ m^2 的特价房源。碧桂园CLD凤凰首府,也推出13000元/ m^2 左右的特价房源。像张马片区的万科正荣悦棠府、万科·碧桂园魅力之城等项目都有不同的优惠。

济南市民吴先生告诉记者,去年他曾经看中了唐冶片区的一处楼盘,价格在17000元—18000元/平米左右的精装修房源,由于当时超过预算只能作罢,而到了今年该楼盘的价格降至15000元—16000元/平米左右,近期还推出均价13500元/平米的特价房源,吴先生把握机会,买到了心仪的房子。“这两年政府在进行调控,我在看房过程中明显感到市场正逐步回归理性。”据吴先生介绍,此前市场比较火热,想要买到合适的房子,对刚需者来说确实有些吃力,但随着市场逐步降温,刚需也能出手了。

此外,令不少刚需者惊喜的是,近期市场还推出了小户型住宅。记者了解到,当前市场90 m^2 以下的小户型住宅极为稀缺,基本以90 m^2 以上三居室、四居室为主。而中海·锦城项目近期推出了60 m^2 、80 m^2 、85 m^2 小户型住宅,均价13000元/平米左右。“80多万就能买到房子,这是之前想也不敢想的。”市民姚女士告诉记者,作为刚需需求,价格预算是她考虑的首要因素,像这种户型小的产品让总房款大幅降低,减轻了她不少的购房压力。

价格以促销形式走低 中高端产品市场较为稳定

“现阶段,济南房地产市场价格的不断变化是因为市场在寻找价格线走势的平衡点。”许传明说,房屋价格会根据供需双方的交易,不断调整,从而达到一个合理范围内。他指出,在济南房地产市场盘整了一年多的基础上,

楼市筑底基本接近尾声,2020年将完成筑底过程,各方对于市场走势形成共识,房地产进入稳定发展新阶段。

许传明认为,2019年济南房地产市场走势的主题词是筑底盘整,济南整体市场交易热度在2018年四季度开始由热转凉,市民需求置业热情逐步转冷,整体市场从卖方市场转入买方市场,价格以促销形式逐步走低。根据国家统计局发布的国家70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,记者发现,济南新房价格环比已连续下跌4个月,二手房更是8连降。

对此,有业内人士也指出,目前济南新建商品住房市场和全国其他城市一样,呈现一定下行回归态势,市场进入调整期,供求量虽保持相对稳定,但价格出现回调,尤其城市周边区域项目价格下调幅度较大,如雪山、唐冶片区降价幅度在15%左右,主城区的项目价格虽有下调但空间相对较小。

“当前的济南房地产市场的供需结构没有发生明显变化,已形成以刚性需求和改善需求为主的市场结构,且一直保持着相对稳定的状态。”该人士分析,济南部分区域13000元主流销售产品受价格回归影响较大,20000元左右中高端产品目前市场较为稳定,未出现较大幅度降价促销现象。据悉,今年100—144 m^2 面积段占成交总量的73%,刚需和改善的群体是市场的主力支撑,90 m^2 以下和160 m^2 以上面积段占比显著回落。

此外该人士还说道,近年来,济南房地产市场一直以改善型需求为主,但从近期住宅销售情况看,市场有一定下滑,购房者观望气氛加剧,其中二手房屋置换量下降直接影响到部分改善型需求购买能力,市场呈现出以刚需产品销售为主,改善型产品出现一定滞销的新变化。