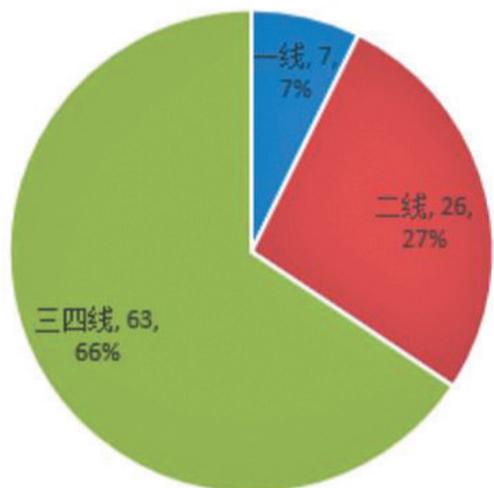


春节返乡置业,哪些三四线城市受追捧?

据克而瑞调研发现,2023年春节假期,一线城市购房需求相对“坚挺”,二线城市成交表现略显逊色,部分三四线城市则“逆势翻红”,返乡置业初见端倪。尤其是六安、淮北、上饶等外出务工人员较多城市,当地房企还是“蓄势待发”,对疫情放开后的返乡置业保持乐观预期。

2023年35个重点城市96个热销项目城市能级分布情况(单位:个)



数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

部分三四线城市迎来一波供应小高峰

受市场低迷、房企推盘积极性较低等影响,2023年,整个春节楼市成交尚未止跌。克而瑞监测数据显示,40个重点城市在春节周(1月21日-27日)成交量仅为35.7万平方米,环比下降75%,同比下降14%,与疫情前的2019年同期相比,降幅也达到了32%。

具体来看,各能级城市又表现出分化状态。一线城市购房需求相对“坚挺”,虽然春节周成交量同比下降72%,但仍显著好于2021年、2019年同期。

二线城市成交表现略显逊色,9个典型城市春节周成交环比下降86%,同比降幅达到28%。仅青岛、南宁、兰州、合肥等少数城市同比持增,但除青岛外,以上城市成交量与疫情前的2019年相比仍有差距。三四线城市则表现出一定的“逆势翻红”迹象,返乡置业初见端倪,28个三四线城市环比下降

61%,同比上涨13%,东南沿海城市如温州、东莞、中山、珠海等涨幅显著超50%。

从新房供应来看,2023年春节假期房企推盘积极性普遍不高,除青岛、长沙、梅州等少数热点城市在春节周供应量达2万平方米以上,多数城市新房供应近乎零。

据克而瑞研究监测,40个重点城市在春节两周(2023年1月14日-27日)的新增供应量仅为306.9万平方米,较2021年同期下降30%,与2021年、2019年同期对比,降幅也在45%左右。具体看,一线城市新房供应从高位回落,同比下降75%,仅深圳因基数较低增幅显著;二三线城市供应表现“中规中矩”,同比跌幅均为23%。但合肥、福州、常州、六安、淮北、乐山、上饶等地则迎来一波供应小高峰,供应量同比“翻番”,房企推盘积极性相对较高。

三四线热销项目占比达66%

我们通过调研35个城市春节期间热销项目可看出,96个热销项目中,有63个位于三四线城市,占比高达66%,核心一二线城市项目去化表现显著不及三四线城市。具体来看,一二线城市北京、成都等热销项目主要集中在供应稀缺、配套健全的核心片区,以改善项目居多,项目走量较佳。

同时,苏北、川渝等三四线城市因疫情管控全面松懈迎来了返乡置业的一个小高潮,叠加部分开发商以低首付、特价房、大折扣等多重优惠让利购房者,促使多个项目在春节期间的去化套数均保持在10套以上。部分项目则以低首付、首付分期来吸引购房者,通过引入第三方借贷公司,有楼盘首付可低至1万元起。

据克而瑞研究调研显示,苏北

区域的三四线城市折扣和让利幅度不及川渝区域,多以抽奖、红包雨、送年货、送车位优惠券等为主。春节假期,徐州在售项目普遍到访量、认购量上升,刚需购房者回归楼市意愿明显。整体来看,虽然疫情管控全面解绑,但2023年楼市开局仍显平淡,多数城市推盘积极性不高。核心一二线城市项目去化表现不及三四线城市,但三四线城市的集中放量也多是基于管控放松后部分刚需的延迟性释放,后期持续性有待观察。

我们认为,2023年房地产行业的乐观预期便是规模止跌,供应稀缺、配套健全的改善盘仍是市场成交主力,随着房企利润空间收窄,以价换量终究难以为继,整体房价也将进入持稳阶段。

(中新经纬)

从春节楼市新动向看未来住房发展的趋势

2023年春节是防疫政策优化后的第一个春节。因此,2023年春节回老家过年的人群较庞大。《2023春节假期消费趋势》显示,返乡潮带动了返乡消费,三线及以下城市消费额比去年春节涨幅近20%,涨幅超过一二线城市,便利店使用线上支出消费金额同比增20%-30%。因此,2023年春节楼市“返乡置业”热度有所提高。

楼市多政策加速返乡买房需求释放

据了解,为父母改善居住环境,希望能有好的物业管理而购房的需求,占据返乡买房的近60%。一方面,这类房源改善室内及社区环境,比如更通风、采光更好、更智能,降低疫情冲击;另一方面,子女不在身边时,紧急情况下社区物业提供应急帮助。促进返乡置业回升的,还有政策对预期的提振。比如,近期推出首套房贷款利率动态调整机制,房价连续下跌城市利率不设下限。

同时,2023年楼市政策的导向,更多强调促进合理需求释放,升级居住需求,促进拉动内需和消费。因此,各地都在不遗余力地促进购房需求释放,比如降首付、降契税、给补贴等等。开发商层面,由于资金链仍较紧张,打折促销仍是营销主旋律,各种优惠叠加,价格也比较亲民。银行层面则不断降低按揭利率,而国家在“保交楼”上的投入也给购房人群更大信心。

因此,调研发现,尽管市场预期和购买力还较为疲软,看房人也并不算多,但楼市总体上是在探底。返乡置业群体中,有部分

是大城市工作的年轻人,他们认为即便市场回调,仍无法在就业地城市置业,于是转回老家买房,也有部分年轻人回乡买婚房。

总之,前期促进楼市稳定的一揽子政策,在需求端产生了一定作用。但在调研中也发现,经过上一轮棚改和去库存,三四线城市和县城存量房源很多(比如回迁房纷纷挂牌出售)，“卖一买一”的需求较集中。不少人手头的房子卖不出去,甚至无人问津,很多房源是楼龄长、无物业管理、社区环境脏乱差的楼梯房,换房需求也很难实现,这是阻碍楼市稳定的最大隐患。

因此,返乡置业回升,本质上是外部增量资金在支撑。尽管本地换房需求较大,但购买能力不能高估。调研中发现,目前房地产、建筑建材、线下物流和消费等基本是很多地方的支柱产业,就业吸纳和带动性强。但这些行业目前还处在“疫后恢复”的过程中,加上多数本地人住房自有率高,拥有2套及以上房子的比例高,也导致以升级为主导的需求实现难度加大。

部分热点城市二手房市场也有所回升

据贝壳研究院统计,春节期间50城二手房“带看量”较2022年春节提升28%。事实上,二手房市场企稳在新年伊始就开始了。1月前15日,重点20城二手房日均成交同比增35.9%。主要原因是,前期二手房降价幅度比新房大,当“稳定楼市、促进消费”的政策姿态明朗,当下资金环境又非常友好,中意的房源不再降价,前期看房多时的购房者“等等看”的心态变化,部分购房者开始下手或增加看房频率。

当然,也有“带押过户”、退出限售、调整首套房认定标准(从“认贷又认房”到“认贷不认房”)等利好政策的影响。不过,二手房挂牌量也非常大,一二线城市普遍创历史新高,相比去年年初普遍增长30%左右。因此,即便二手房市场有所回升,也并不会带来价格的反弹。同时,市场分化得非常明显,比如核心区优质改善型房源等近期回升得比较明显。

春节期间,一线和二线城市热点城市这类房源咨询量、带看量都在增加。显然,在当前融资条件异常宽松的情况下,先知先觉的高端改善型客户的购房预期被率先提振。但是,外围二手房市场仍依旧非常疲软,一方面外围二

手房业主和房产中介多为外地人,春节期间返乡较多;另一方面,外围二手房源供应量太大、库存周期长,市场对价格继续下跌仍存在普遍预期。

相比之下,热点城市新房市场不温不火。根据诸葛找房整理的数据,重点15个城市春节假期新房成交386套,同比2022年春节的928套下降58.4%。主要原因在于,1月份仍是疫情感染的高峰期。另外,今年春节返乡的人,外出旅游度假的人都多于往年。

总之,对广大百姓来说,2023年春节的主题是返乡回家、外出旅游和线下消费。楼市仍旧延续前期下行的态势,需求端仍比较疲软,供给端资金链仍紧张,开发商和小业主降价卖房仍是主旋律。但一些微观迹象表明,市场需求在发生积极变化。比如,线下消费爆棚对于改善就业和收入,带动住房消费有积极意义;比如,居民改善居住环境的愿望非常强烈,但改善仍存阻力;比如,都希望经济社会回归正常,大家回到奋斗创造美好生活的场景。这些都是住房市场的巨大空间,也需要不断针对性地创新政策,促进供需循环。

(21世纪经济报道)