

杭州二手房成交量连续两个月环比下滑,低总价学区房价格还在涨

5月二手房市场,年轻购房者占比减少

本报记者 江嘉宜 徐叔竞

杭州透明售房网数据显示,2017年5月杭州市区(含余杭、萧山、富阳)共成交10238套,相比4月份减少了近1400套,连续两月环比都在下滑。

其中萧山区成交量跌幅最大,接近30%,余杭区跌了20%左右。余杭、萧山一带,由于新房可选择余地较大,尤其是萧山区,近一个月有不少新盘开盘或计划开盘,在可选择余地大的区域,大众普遍偏爱新房。

成交量比上个月反而有所上涨的是主城区,主城区低总价学区房的需求依旧旺盛。而随着二手房价的补涨,二手房首付6成以上的购房者比例在加大,支付能力较弱的30岁以下购房群体占比减少。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

低总价学区房价格仍在涨 武林门新村一月涨8300元/m²

“现在主城区可售新房数量大大减少,新盘户型大、总价高,把一部分首次改善和刚需置业的客户群体拒之门外。”业内人士告诉记者,不少有购房需求的人只能退而求其次转向二手房市场,尤其是对学区有要求的购房者。

据豪世华邦数据显示,包括求是小学、学军小学、文一街小学、行知小学等知名学区房在内的文教板块,4月份成交了460套二手房,5月份成交了612套,一个月时间多出152套成交量;成交均价上,5月份文教板块的价格在50000~53000元/m²,相比4月份上调了13%左右。

低总价的学区房特别抢手。以知名的学军小学为例,周边几个小户型低总价的老小区,相比4月成交均价,5月每平方米平均涨了2000~3000元左右。

其中武林门新村小区涨幅最大,从成交数据上看到,5月成交均价为53620元/m²,而4月成交均价在45340元/m²,每平方米涨了近8300元,更早之前该小区的成交单价甚至不足40000元/m²。

武林门新村这套房子面积为54.83m²,这一面积段的户型恰好是名校学区房中最受市场欢迎的——不大不小,既适合自住,250万元的总价也在可承受范围内。

同样是学军小学学区,文二新村目前在售的房源中,挂牌单价最贵的是一套37.85平方米的房子,挂牌单价近93000元/m²;另一套45m²左右的两室,房东挂牌价也将近80000元/m²。但面积超过70m²以上的,挂牌单价也就65000元/m²上下。杭州透明售房网数据显示,文二新村5月份成交均价66774元/m²。

首付6成比例在加大 1/4选择全款支付

以往,二手房市场有个特征比较明显:购买客群大多以刚需或新入杭年轻人为主,首付款大多在三成左右。

从今年1~5月份杭州我爱我家成交数据可以看出,二套房首付提高到6成之前,近70%的购房者买房时首付比例在5成以下,其中4~5成占了总量的40%。

如今,受限限购贷政策影响,首付6成以上的购房者比例在加大。其中4月份较3月份增加了17%,5月在4月的基础上又增加了7%。整个5月,首付6成以上的购房者,占比已经达到55%。“现在买二手房的客户,不少都是奔着改善来的,又或者是带点投资性质,名下有过贷款记录,按新政策



首付都得6成。”行业内一名资深经纪人告诉钱报记者。

记者还发现,全款支付房款的购房者比例也在相应增加。5月份我爱我家成交的客户中,有24.11%的购房者选择全款支付,而在3月二手房成交创记录的那个月,全款支付的比例仅有17.34%,两个月时间增加了近7%。

这一点,最近正打算卖掉手头一套老破小二手房的刘先生深有感触。进入5月以来,他挂牌出售的这套位于凤起路一带的二手房,迎来了不下十几拨客户,其中有4位客户有意向购买,其中有3位都表示会一次性付款方式。

“现在二手房市场可挑选余地没以前大,从年初开始,优质房源入市量就比较少,一旦有性价比高的房源挂牌出售,大家都是抢着买,全款支付的购房者自然就比较占优势。”业内人士分析,另一方面跟银行按揭放款速度慢有关,不少卖家卖房子本身就是冲着置换去的,都等着早点拿到房款去买房。

或因近一年房价上涨较快 30岁以下购房群体占比减少

根据我爱我家购房用户分析发现,30岁以下的年轻购房人群占比在减少,30~40岁这一区间段的购房人群,上涨很明显。

“30岁以下年轻人买房减少,或许跟近一年来房价上涨较快,年轻人支付能力相对较弱有关。”二手房专家分析。

30~40岁年龄段的人主要是70后和80后,1980年~1985年出生的人一直是近6年来杭州楼市的购房主力军,在改善置换房源客户中,占的比例也是最高的,而90后年轻人以首次刚需置业为主。

在成交客户中,目前60后和70后买家以终极改善需求为主,购买140m²以上大户型的占比最高;80后买家以改善为主,90~140m²户型的占比最高。

此外,各年龄段对区域的喜好也呈现明显差异。90后更青睐江干区和西湖区,拱墅区、上城区和下城区更吸引中老年客户,滨江区和西湖区是70后和80后客户的最爱。

文二新村作为学军小学学区房,近年来二手房价格水涨船高。

杭州市区今年以来二手房月成交量一览 (单位:套)

区域	1月	2月	3月	4月	5月
市区	5483	8868	16479	11616	10238
主城区	2944	5130	8808	4961	5002
余杭区	1056	1582	3773	3557	2836
萧山区	957	1259	2768	2418	1726
富阳区	526	897	1130	680	674