

回望刚刚过去的2015年,临沂楼市精彩纷呈,耐人寻味。这一年,临沂楼市步入降温期,愈加理性的市场中,地段、品质、配套成为购房首选;这一年,音乐节、冰雪嘉年华、直升机看房等营销创意活动不断,带来了不小的成交量。更值得关注的是,2015年种种利好政策频频露面,让2016年更加值得期待。



新年看临沂楼市「浮世绘」

今年临沂楼市走向何方?

宏观:

多重政策利好出现

降息5次,降准3次,营业税5改2,二套房首付比例下调,公积金新政……堪称房地产政策史上最牛的“救援队”在2015都齐了。

新年伊始,已购房的市民将享受降息带来的红利。2015年,央行进行了5次降息,五年以上的商业贷款基准利率从年初的6.15%,降至目前的4.9%,几乎是近10年历史新低。同样,如果是公积金贷款,5年以上的贷款利率从4.25%降到3.25%,还贷压力也明显减少。

记者了解到,伴随着2016年1

月份的开始,市民可领取房产方面的福利红包,其中不少身背房贷的购房者压力将减轻不少。“5年期以上房贷利率直降至4.9%,这在一定程度上会刺激更多的购房者买房。”市区金雀山路一家建行工作人员表示。

而从更深层面来看,随着二胎政策放开,中央定下“去库存”基调,处于观望中的刚需、刚改用户有可能出手购房。

市场:

年底成交有望提振

纵观房价走势,2015年以来,临沂的房价始终保持着稳定发展的态势,未出现过较大的浮动。来自临沂市统计局的数据显示,临沂商品房平均销售价格基本保持稳定,2015年1-11月平均销售价格为4171元/㎡。从市场来看,“4字”开头的房价,恰好是刚需一族普遍接受的价格,因此临沂楼市销售还有较大的提升空间。

“目前来看,临沂房地产市

场销售主要以中小型、自住刚性需求为主,市场供求矛盾不突出,房价上涨主要是成本推动型上涨,商品房平均销售价格基本保持稳定。”临沂世联怡高房地产经纪有限公司韩经理表示,随着年底开发商业绩冲刺,加推新房源也将刺激市场成交。

不过值得注意的是,临沂主城区的价格依旧坚挺,特别是热门地段或沿滨河地段的房价普遍高于平均价。旭洋城市风景销售

人员告诉记者,该盘位于市区通达路和红旗路热门地段,去年12月首开,高层价格已达6500多元/平,洋房价格已趋近1万元/平。对于项目来说,“地段”依然是最为重要的定价因素。

开发商:

年底各大楼盘忙促销

随着2016年开年,目前在售的楼盘都在加紧推房,以期在年底有个“好收成”。“近期我们新推的三期高层主要针对年轻刚需人群,户型为90平方米两室、110平方米的三室,推出装修、家电、物业、月供、契税五重优惠礼,”金信·融城策划助理孟菲说。据了解,该盘二期将于今年6

月份前交房,仅剩部分房源,目前三期正在加推中。

爱琴海去年12月底新开洋房、高层,以超低价吸引不少购房者。据爱琴海销售人员介绍,该盘以3996元/平方米的售价成为北城新区最具性价比楼盘,同时还推出看房赢家电等活动。

此外,随着春节临近,临沂

各大房企为回笼资金,冲刺业绩纷纷加大促销和推盘节奏。数据显示,2015年12月临沂共有9项目开盘,其中旭洋城市风景、鲁商金悦城、大院北区和香港城小米公寓为纯新盘,为楼市注入新鲜血液。其中,鲁商金悦城开盘劲销3亿元,再创临沂楼市销售标杆。

预测:

2016年,临沂楼市将“温暖”前行

中国指数研究院近日发布报告《2016年中国房地产市场趋势展望》,中国指数研究院预计,2016年房价仍将稳中有涨,一线及部分热点二线城市经济发展良好,人口持续流入,房价具有上涨动力;部分二线城市及多数三四线城市依然存在较大库存去化压力,房价存在下跌预期。

2015年,临沂楼市处于平稳期,随着房地产市场的增速放缓,不少市民处于持币观望情绪中。去年12月召开的中央经济工作会议上提出,“鼓励房地产开发企业调整营销策略,适当降低商品住房价格”,在开发商盘活资金,去库存的态势下,房价维稳的可能性较大。

临沂拥有1000多万人口,商贸

流通活跃,随着临沂城区规划的进一步完善,交通、环境、生活配套、学区等对刚需族的90后、刚改的80后、70后们有着较大的吸引力。在国家政策利好如降息、二胎政策的推动下,2016年一季度有望迎来“小阳春”。

愿2016年的新年曙光,能温暖你的“新”房。