

全国月报 前 2 月二手房成交同比下降 55%，新增客源“移至”线上

贝壳研究院

疫情下 2 月二手房成交陷入冰点，在成交与带看同时陷入停滞的情况下，业主端出现预期下调，暂缓卖房的情况，客户购房热情受疫情影响不大，线上客户增长明显。随着各地逐步复工与各地利好政策的支持下，预计疫情结束后需求会有一波集中释放。

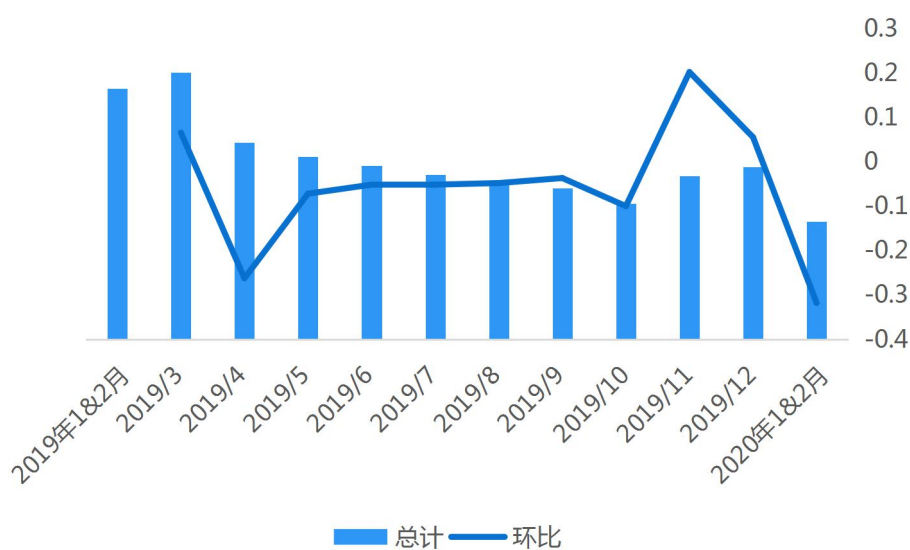
一、二月成交陷入冰点，疫情对房价的影响开始显现

受疫情的影响各地复工日期推迟，2 月重点 18 城¹链家二手房成交陷入冰点，其中武汉链家 2 月整月零成交。2020 年 1-2 月重点 18 城链家二手房成交量同比下降 55%。

从城市来看，廊坊、合肥、重庆、长沙、武汉、天津与烟台 1-2 月成交量同比降幅均超过 60%，广州、青岛、深圳成交量受影响相对较小，降幅小于 40%。

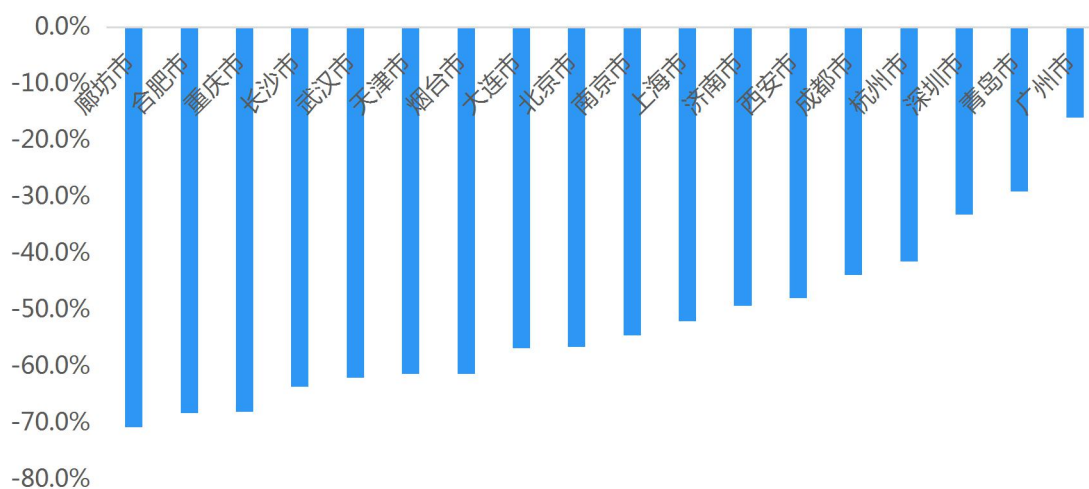
¹ 链家重点 18 城包括：北京、上海、深圳、广州、大连、天津、廊坊、西安、济南、青岛、烟台、武汉、南京、合肥、杭州、长沙、重庆、成都。

图：重点 18 城链家二手房实时成交总量走势



数据来源：贝壳研究院

图：2020 年 1&2 月重点 18 城链家二手房实时成交总量同比走势

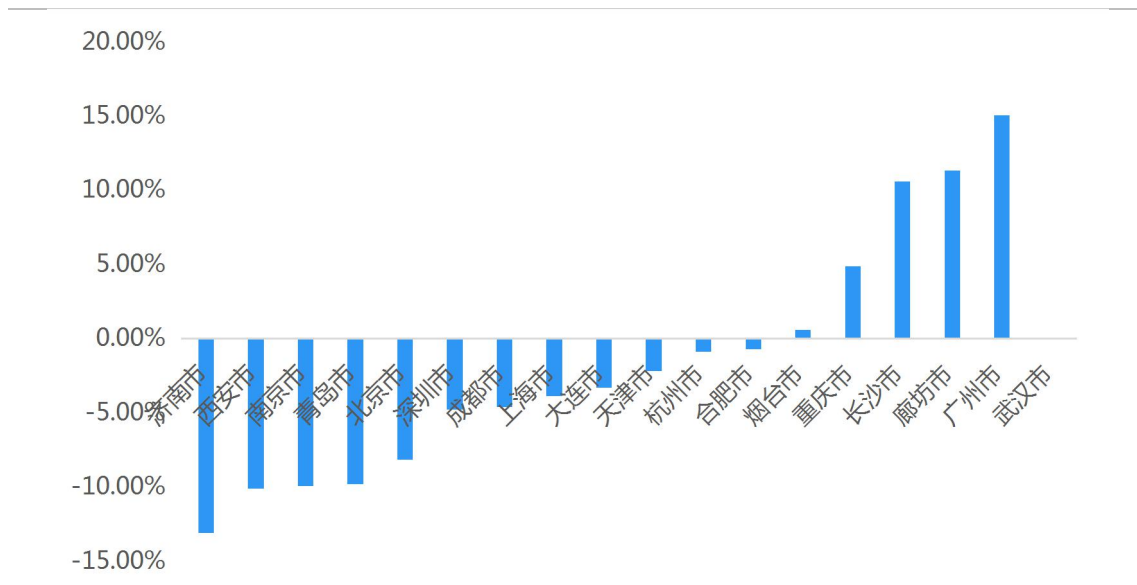


数据来源：贝壳研究院

疫情对房价的影响开始显现。2 月重点 17 城²中有 12 个城市价格环比下降，比上月增加 3 个。其中北京、大连、青岛与西安成交均价连续两个月环比出现下跌。

² 武汉 2 月无成交，因此没有成交价格数据。

图：重点 18 城链家二手房实时成交均价环比走势



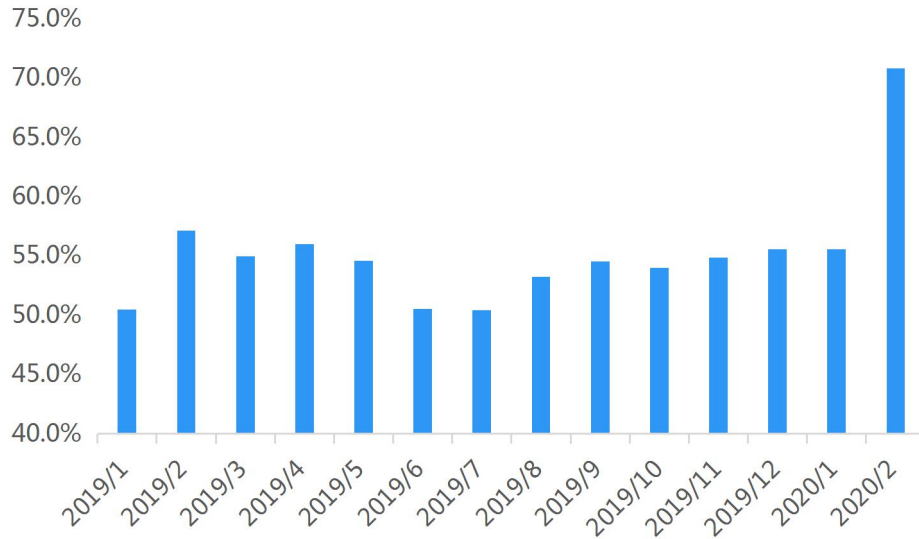
数据来源：贝壳研究院、成交样本较少价格仅供参考

二、新增客源集中在线上，预计疫情结束将出现需求的集中释放

线下带看，但客户购房需求依然存在，线上客户增长明显。2月重点 17 城³链家新增客源环比下降 2.8%，同比增加 61.9%，1-2月整体同比增加 57%。新增客源主要以线上增长为主，占比达到 70.9%，较去年平均水平提升 17 个百分点。

图：链家重点 17 城二手房新增客源线上占比走势

³ 成都新增客源数据受业务影响较大，故剔除。



数据来源：贝壳研究院

业主预期受疫情影响更大，新增供给下降明显。2月份新增挂牌房源量环比下降52.2%，同比下降74%，1-2月同比下降55.7%。武汉市受影响最大，新增挂牌房源量环比减少86.9%，1-2月同比减少78.4%。

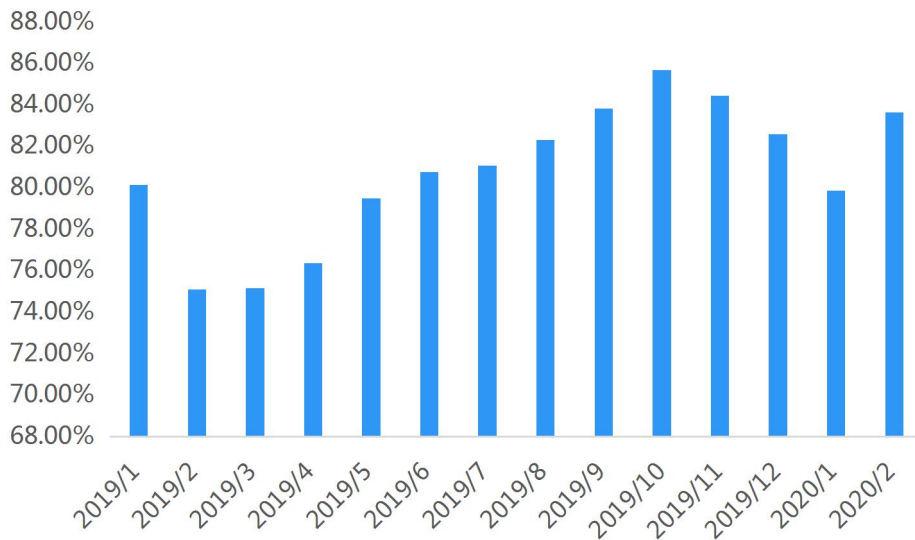
从调价行为来看，2月调价中降价占比较上月增加了3.8个百分点，18个城市中有8个城市降价占比上升，比上个月增加了7个城市。

图：链家重点18城二手房新增挂牌房源量走势



数据来源：贝壳研究院

图：链家重点 18 城二手房调价中降价占比走势



数据来源：贝壳研究院

在成交下滑、带看陷入停滞的情况下，疫情对二手房市场的影响开始逐步显现。但购房需求与普通快消不同，不会因为时间消失。2月17日至23日，重点18城市链家新增客源量恢复已经至去年12月周均水平的70%，随着各地逐步复工与各地利好政策的支持下，预计疫情结束后需求会有一波集中释放。

新增供给恢复的速度慢于需求，贝壳研究院的调查数据显示，在有卖房计划的受访者中，73.7%的受访者表示因为市场不明朗而暂缓卖房计划，预计新增供给可能花费更久的时间恢复到疫情前水平。但想换取现金和担心房价下跌而卖房的比例并不高，分别为11.4%和14.9%。受疫情影响严重程度不同各地恢复程度与恢复速度不一，疫情可能导致未来各城市供需出现短期改变，但不会改变长期供需趋势。