

4月重点城市二手房 市场形势及展望

2020/04/29



4 月重点城市二手房市场形势及展望

核心结论：

疫情打乱了传统 3 月小阳春的节奏，小阳春滞后到 4 月，4 月重点城市的二手房市场继续复苏，重点 18 城市链家成交量环比增加 40%以上，改善型需求进场支撑 4 月的市场，市场成交量的大幅增长带动价格的止跌上涨。

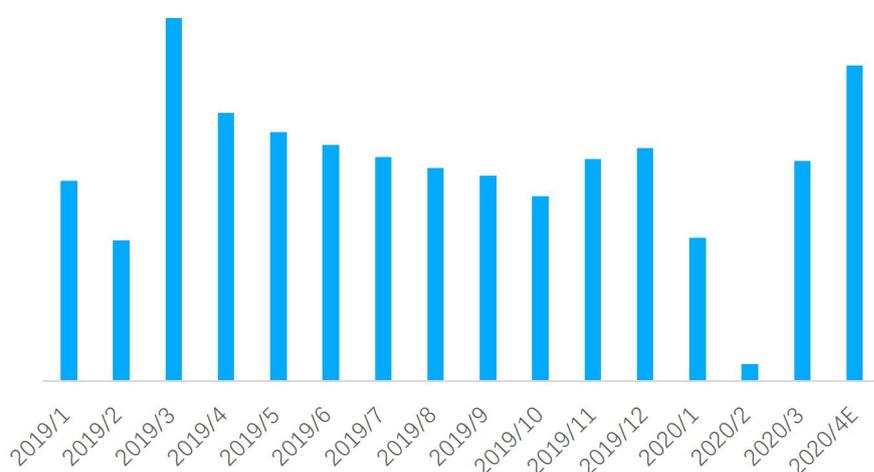
从城市复苏差异、对比往年小阳春市场、周度细分数据来看，市场的复苏已经出现了拐点，核心原因在于前期受疫情影响的需求集中释放后，在政策保持稳定、疫情冲击收入和预期的情况下，市场的长期支撑力度不足。

从目前的市场预期和高意向潜在需求来看，5 月的市场将会自然回落，2020 年上半年的市场将明显弱于 2019 年同期。

一、改善性需求带动市场继续复苏，价格止跌上涨

随着各个城市复工复产的继续推进，房地产线下活动也持续恢复。4月全国重点城市二手房市场继续快速复苏，重点18城¹链家二手房成交量持续增长，环比增加43.1%，同比增加17.6%，由于疫情推迟的购房需求开始在四月快速释放。

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

4月份改善性需求释放节奏加快。4月链家18城成交面积在90平以上占比高出2.2个百分点，达到30%。三居室的改善房源成交占比连续两个月提升，超过30%。从典型城市来看，北京4月二手房成交面积在90平以上占比较3月增加3.3个百分点、450万以上的改善房源成交占比大幅提升5个百分点。

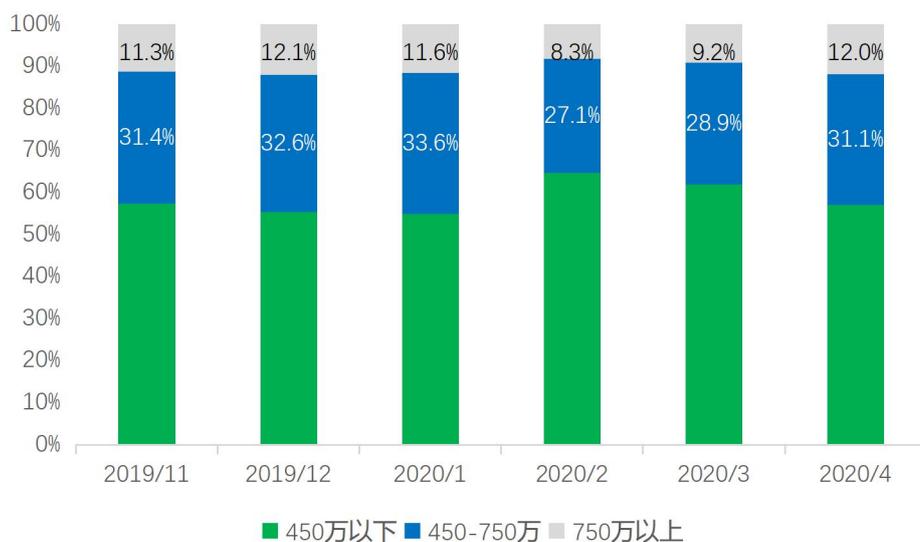
图：重点18城链家二手房成交分面积段占比

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。



数据来源：贝壳研究院

图：北京链家二手房成交总价结构变化走势



数据来源：贝壳研究院

需求的快速集中释放带动价格止跌上涨。4月重点17城²中有16个城市价格环比上涨，整体来看二手房价格上涨幅度不大，没有出现需求集中释放导致的房价快速大幅上涨情况。

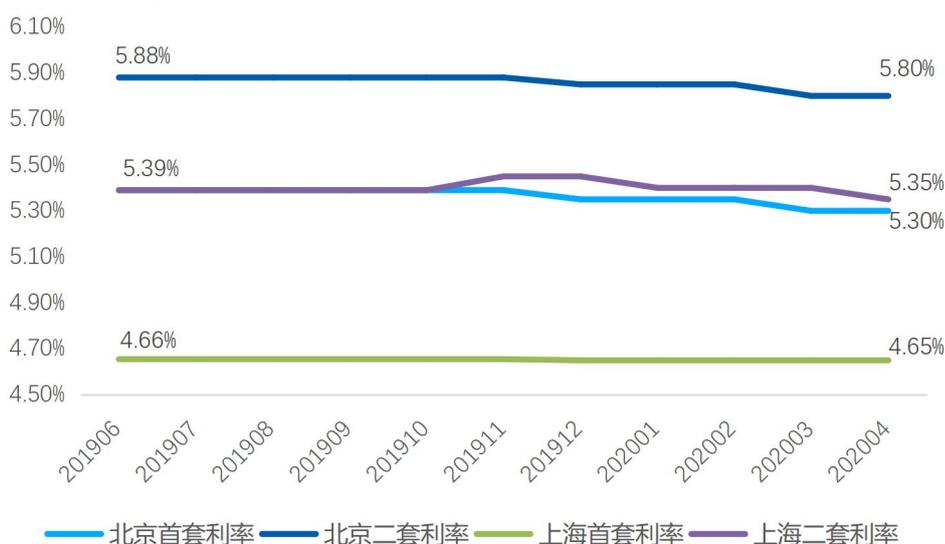
² 武汉3月无成交，因此没有成交价格数据。

市场成交继续恢复并带动价格上涨的原因有几点：

第一，每年春季尤其是 3 月都有一波因为春节滞后的需求集中释放，从刚需轮动到换房改善需求，今年因为疫情影响这些需求有所延迟，集中在 4 月释放。短期成交量的快速增长带动短期市场情绪的升温和价格的上涨。

第二，LPR 下降带来的市场预期松动。4 月 LPR 下降了 10 个基点、是近几个月的最大降幅，对市场预期有较大的提振作用，一些城市也出台了人才落户等边际放松政策对市场预期也有一定的刺激作用。

图：2019 年 6 月至今北京、上海首套和二套房利率变化



数据来源：贝壳研究院

二、市场拐点已经出现，后期支撑力度不足

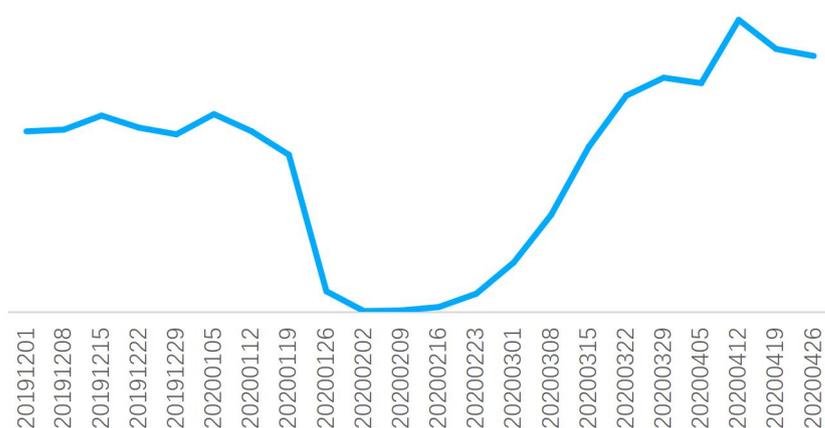
虽然 4 月的市场在继续复苏，但恢复力度并不大，表现在以下几个方面：

第一，4 月交易量只有去年 3 月的 85%。

第二，根据历史成交变化假设一季度缺失的需求延后到二季度释放，预计二季度的交易量同比增长可能达到 40%，目前 4 月的成交量同比增长 17.6%，不及预期。

第三，从周度数据看，市场的拐点已经出现，目前的成交量已经连续下滑两周，市场拐点较为明显。

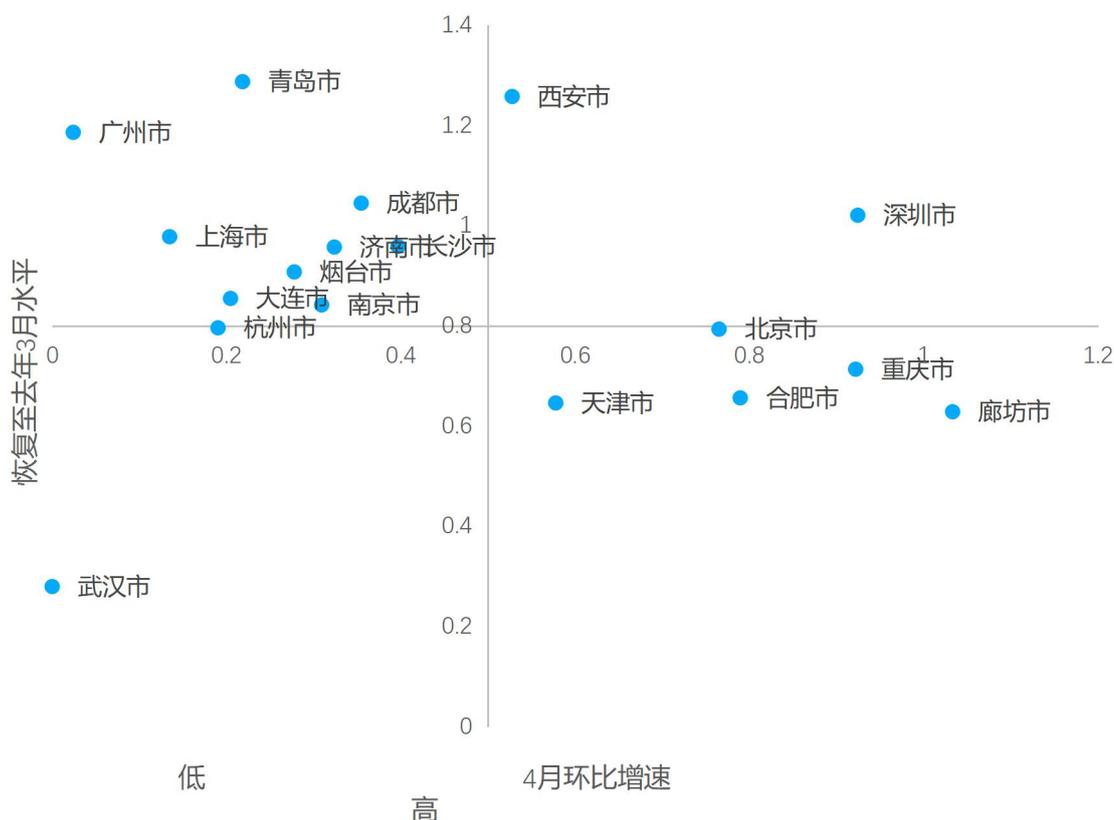
图：链家重点 18 城二手房周度实时成交量走势



数据来源：贝壳研究院

从单个城市层面来看，市场动力不足的特点更加明显：从 4 月成交量环比与 4 月成交量恢复绝对水平（4 月对标的是去年 3 月，因此用 4 月成交量/2019 年 3 月成交量）两个维度来看，可以将 18 个城市划分为四个类别（按照平均值划分为四个象限）。4 月只有 5 个城市（广州、深圳、成都、西安、青岛）的成交量超过了去年 3 月，除了西安、深圳外，绝大部分的样本城市集中在二四象限，也就意味着“成交量恢复快的，不达去年同期水平；达到去年水平的，后期动力不足”，整体的动力可持续性并不强。

图：2020 年 4 月链家 18 城二手成交量恢复情况



数据来源：贝壳研究院

市场缺乏长期动力在于以下两个方面：

第一，疫情对于经济的影响已经开始显现，居民的收入受到冲击，且后期存在较大的不确定性。根据贝壳的交易数据，有 5 个城市的月供收入比（深圳、上海、南京、广州、杭州，收入用城镇居民可支配收入口径）超过 50%，13 个城市的月供收入比大于 40%，居民的房贷负担压力大、收入敏感度高。

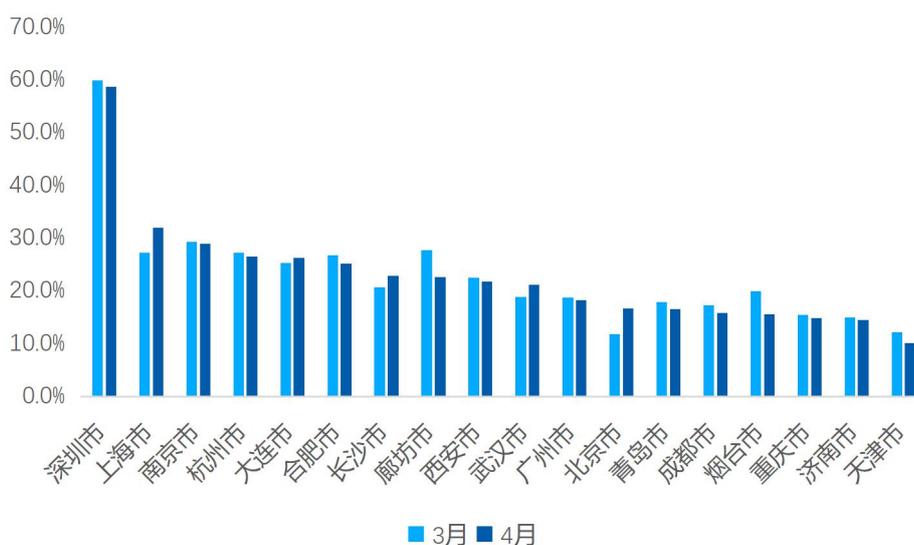
第二，目前的调控政策并没有转向，依旧保持高压态势。虽然 LPR 在逐步下降，但是这种下降都是保持首付比例稳定的前提下，收入约束和政策持续偏紧的背景下，需求端入市积极性不高。

三、5 月成交量大概率下滑，价格走向平稳

虽然 4 月市场成交量有明显增长，但是长期收入不确定、调控政策不放松的背景下，市

场支撑力度不足、市场节奏依旧较缓。从调价行为来看，4月18个城市中有13个城市涨价占比下降，比上个月增加了6个城市。深圳的调涨占比虽然较高，但是在金融政策调整后，业主预期也相应回落，调价中涨价占比下降。成交周期方面，4月客户成交周期拉长到56.8天，较去年同期增加13天，18个城市房源成交周期均超过120天，市场成交节奏依旧缓慢。

图：链家重点18城二手房调价中涨价占比走势



数据来源：贝壳研究院

从需求端来看，如果将目前链家的客源按照线下看房频率选取出高潜客源，历史数据显示当月高潜客源量和下个月成交量在各个城市间有稳定的比例关系。选取体量大的典型重点城市来看，按照对应的转化比率测算，北京、成都、大连、上海、深圳5月成交量环比4月分别下滑19%、增长4%、下滑11%、下滑23%、下滑9%，预计5月大部分城市的成交量都会出现拐点，开始自然回落。



免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。