

月度报告

5月北京二手房市场报告

成交量创新高 学区政策效应减弱

2020/05/29

5 月成交创新高

核心观点：

贝壳研究院数据显示，5 月全市二手房网签量约 1.59 万套，环比增加 20.5%，同比增长 15.2%。从链家实时成交数据来看，5 月北京二手房成交量环比增加 38.6%，同比大幅增加 72.2%，1-5 月累计成交量同比减少 18%，较 1-4 月的累计降幅收窄 20 个百分点，成交量大幅增加带动交易节奏加快、市场预期回暖。

市场持续回暖的愿意既有前期需求复苏、市场利率下调外，最主要的是学区房政策调整带动西城及全市需求的提前集中入市。

贝壳研究院认为，从周度数据看市场已经出现下滑，且供给依旧相对充足，预计短期不会出现恐慌情绪，学区政策的影响也在明显减弱，因此预计 6 月全市二手房成交量会回落至 1.5 万套左右的中高水平，价格小幅上涨，幅度在 2% 以内，1-6 月的累计成交量同比收窄至 5%-10%。

一、成交量创调控后新高，实际学区房政策带动作用显著

贝壳研究院数据显示，5月北京二手房成交量环比增加39%、同比增长75%，实际成交量创317调控后最高水平。5月全市二手房网签量约1.59万套，环比增加20.5%，同比增长15.2%。从链家实时成交数据来看，5月北京二手房成交量环比增加38.6%，同比增加72.2%。单月成交套数创317政策后最高水平。1-5月累计成交量同比减少18%，较1-4月的累计降幅收窄20个百分点，疫情对市场的影响开始持续变小。

图：2018年以来北京链家二手房月度成交量及同比走势



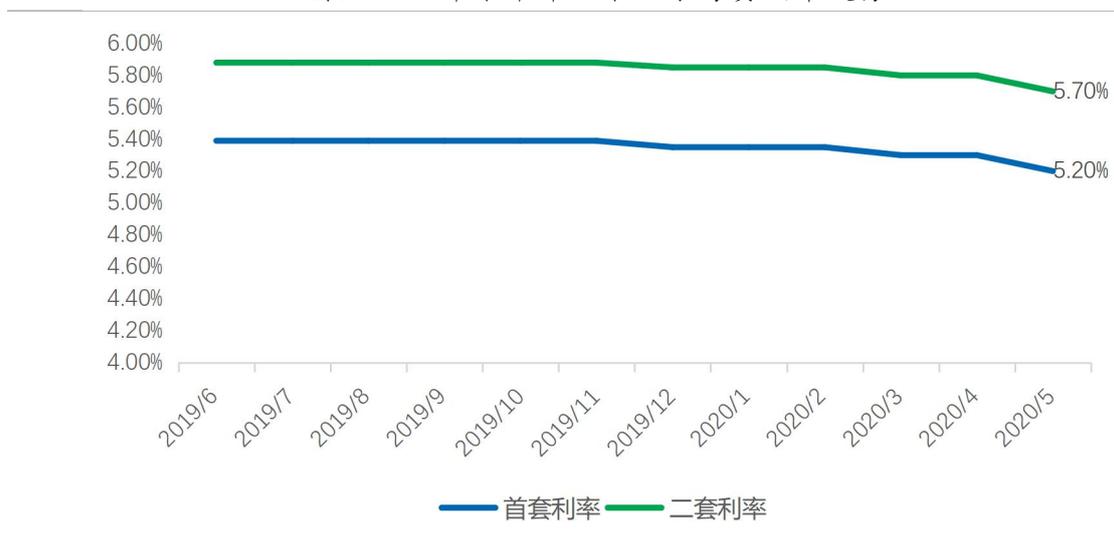
数据来源：贝壳研究院

5月北京二手房成交均价为62609元/平，环比明显上涨，主要是由于高单价的西城区成交占比大幅提升，西城区成交量在全市的比重从7%增长到12%，带动全市均明显上涨。剔除西城区因素，5月北京二手房成交均价上涨3%左右。

从市场节奏和参与者预期来看，受到成交量大幅增长的影响，市场节奏有所加快，成交周期明显缩短，5月北京二手房房源成交周期环比缩短22天至139天，5月北京二手房业主调价中涨价占比环比提升2.2个百分点至18.8%，受到成交活跃的影响，业主预期有所提升。

贝壳研究院认为，5月市场交易量大幅增长主要有三个方面的原因：第一，随着随线下带看逐步恢复正常，受疫情影响的需求逐步释放；第二，在房贷利率趋于下行预期之下，市场预期有所提振；第三，也是更为重要的原因是5月学区房政策的调整，叠加五一假期，使得西城成交量大幅增长，部分家长为了教育的确定性加快入市，5月西城区成交量环比和同比增速均超过120%。西城成交的增长带动换房链条上的其他交易主体入市，促进全市成交量大幅增长。

图：2019年下半年以来北京房贷利率走势

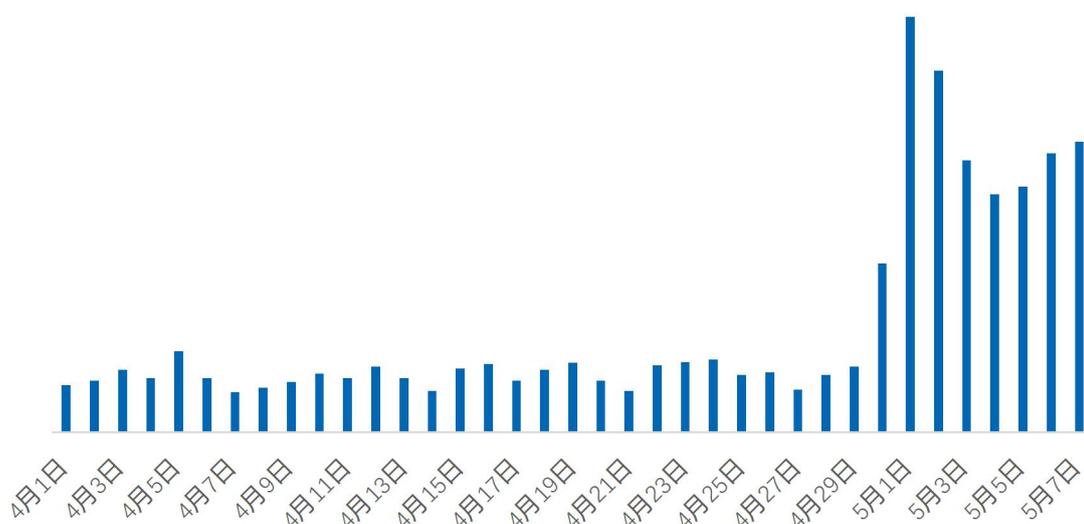


数据来源：贝壳研究院

二、5月西城区市场表现和学区房市场展望

学区房政策发布后一周，西城区挂牌量和成交量均出现快速增长。挂牌量超过4月整月总量，一周内成交量相当于4月成交量70%。以德胜门、金融街最为显著，5月这两个片区的成交量分别环比增长316%、134%，尤其是小户型的交易量更加活跃。价格方面，以成交活跃的丰汇园小区、新风南里、裕中西里为例，价格保持相对稳定的水平。同小区同户型房源5月成交价格较上月环比增幅基本在2%以内。

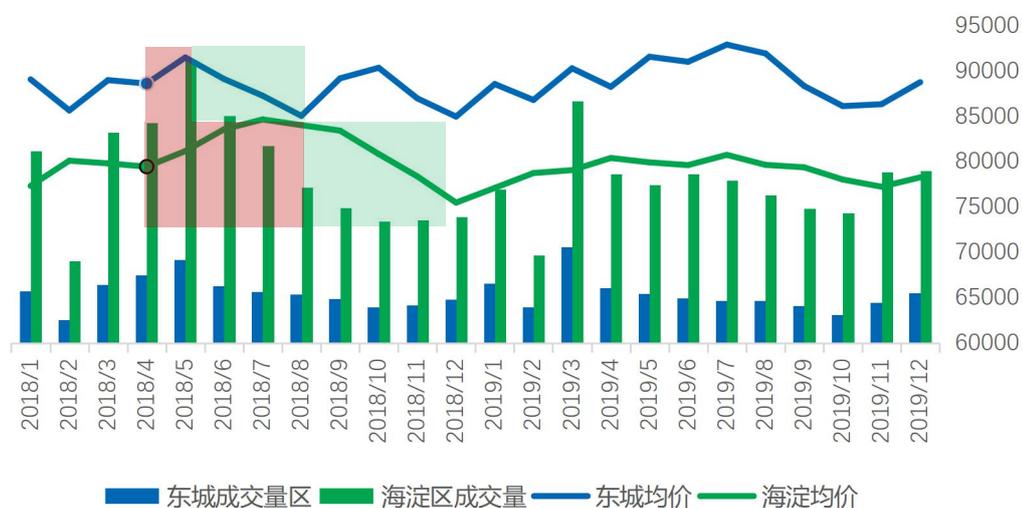
图：西城区日度新增挂牌量走势



数据来源：贝壳研究院

预计政策对西城区市场的影响在两个月左右，7月之前成交量大、价格小幅上涨，随后成交量明显下滑、价格下跌，跌幅在5%-10%。从东城区、海淀区政策后成交历史数据来看，政策发布后执行前，区域成交量价出现集中增长，而在政策执行后，将会出现半年左右的连续下跌，结合西城区的供需情况，731后半年西城区价格会持续小幅下跌，预计累计下跌半年，跌幅在5到10个点。

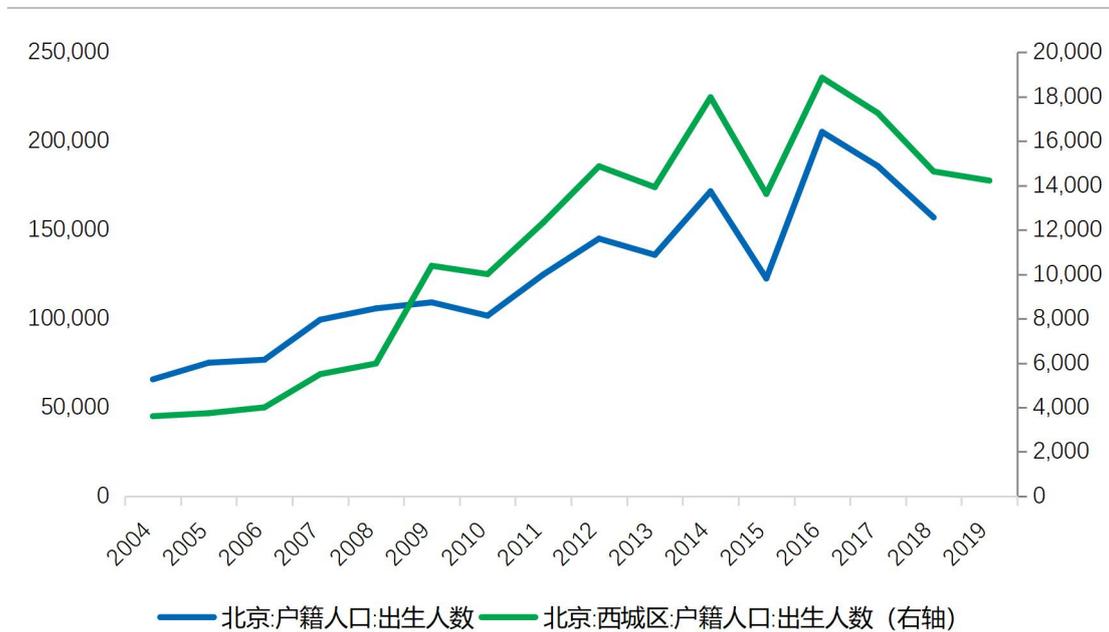
图：东城区、海淀区政策后成交均价走势



数据来源：贝壳研究院

贝壳研究院认为，从更长的时间来看，北京的优质教育资源依旧十分稀缺。从出生人口来看，北京及西城区出生人口波动趋势相近，出生人口总量在 2016 年达到峰值，按 6 年成长周期计算，学区房需求峰值将出现在 2022 年，长期来看教育资源依旧稀缺，且 6 年一学位的政策一定程度上也减少了供应，因此多校划片政策并不会让学区房价格大幅下跌，但是确实会有效阻止学区房炒作，促进市场的健康发展。

图：北京及西城区出生人口数量



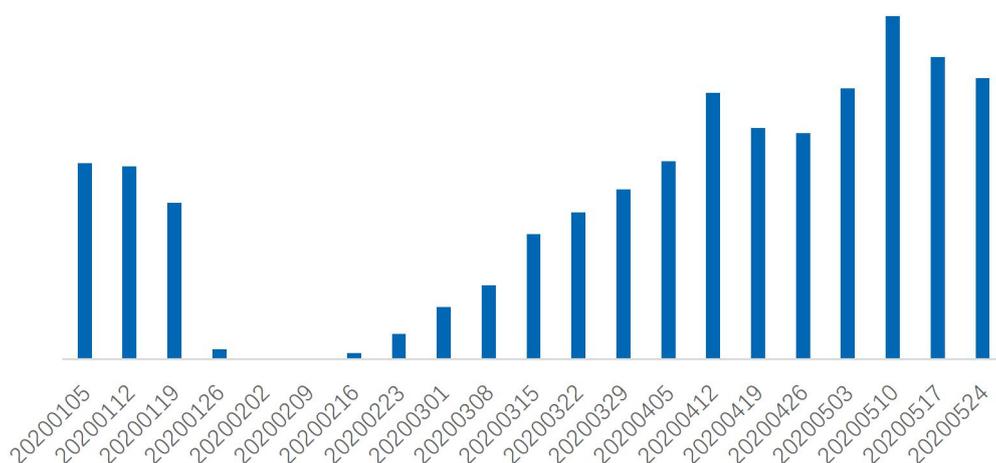
数据来源：wind

三、6 月市场展望：全市成交量回落至 1.5 万套的中高水平

贝壳研究院认为，受到疫情影响，传统的 3 月小阳春出现后移，叠加学区房政策，使得北京 5 月市场成交量创近三年新高，预计 6 月市场会出现小幅回落，主要原因有三点：

第一，从周度数据来看，成交量在中旬之后呈现自然回落趋势，市场缺乏持续的向上动力，预计 6 月市场会自然回落。

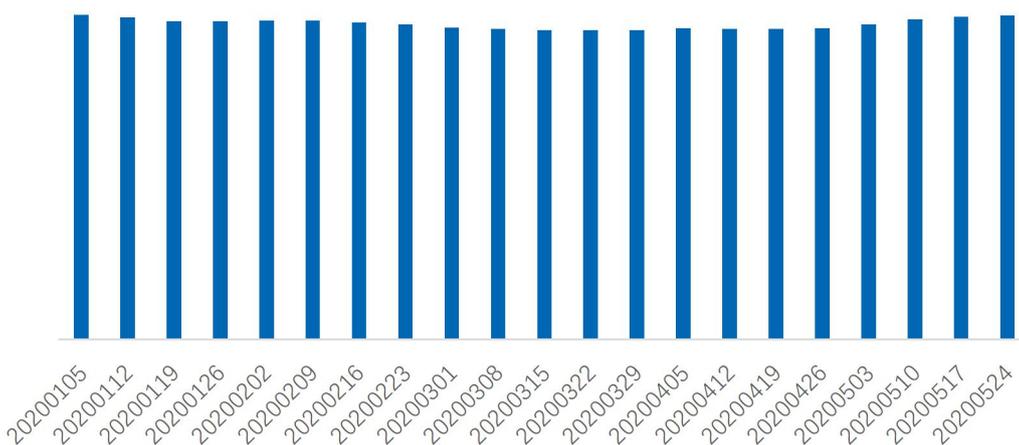
图：北京链家二手房周度成交走势



数据来源：贝壳研究院

第二，从供需关系来看，目前供给端依旧是相对充足的，在售房源量并没有因为成交量的大幅增长而出现不足的情况，从链家库存情况来看，5月库存量较4月增长了5%左右，主要原因在于目前换房客户占比较高，虽然库存在消化但是依旧有新增补充，使得市场情绪不会出现紧张甚至恐慌，市场情绪依旧会保持平稳。

图：北京链家二手房周度库存量走势

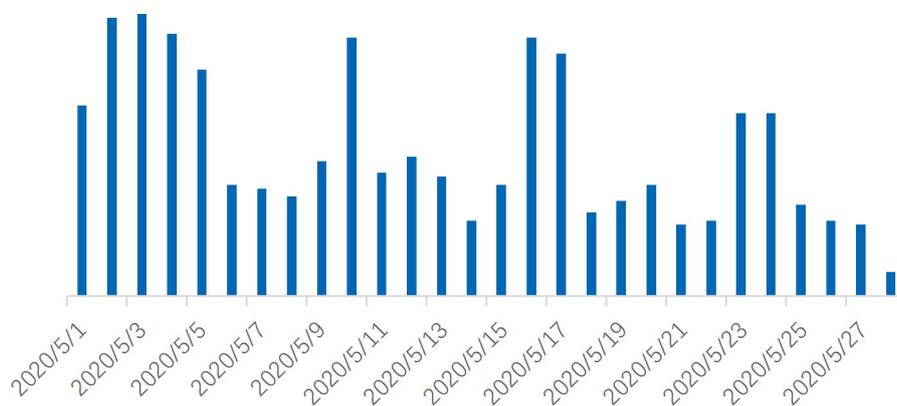


数据来源：贝壳研究院

第三，学区政策的影响已经开始趋弱，5月市场增速较快的最主要原因是学区房政策的

影响，从日度数据看，西城区成交量已经开始回落。

图：北京链家西城区日度成交量走势



数据来源：贝壳研究院

综上所述，预计6月份北京二手房成交量会自然回落，幅度在15%左右，预计同比依旧会增长50%左右，推算全市交易量在1.5万套左右，价格稳中有涨，涨幅在2%以内。预计1-6月累计成交量同比降幅继续收窄，1-6月累计成交量同比降幅在5%-10%左右。



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。本文版权为北京链家研究院所有，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。

