

走出疫情影响量增价稳 四季度反弹弱于同期

北京二手房市场三季度报

2020/09/28



核心观点:

1. 北京二手房市场已走出疫情影响。贝壳研究院数据显示,北京链家二手房 1-9 月累计成交量同比实现转负为正,同比增长 3.5%。
2. 疫情打破季节规律,三季度同比增长 45.8%,增幅为 18 年二季度以来最高水平,交易量重心向外围城区移动。
3. 成交均价连续五个季度同比持续阴跌,三季度成交均价同比下降 1.9%,较二季度跌幅收窄 0.3 个百分点。均价持续下探主要受结构性因素影响,从贝壳研究院价格指数来看,市场价格整体表现平稳。
4. 金融环境整体宽松预期平稳、供给端稳定,预计市场进入四季度将自然回落后季节性反弹。但受疫情打乱需求释放季节规律的影响,叠加新房市场分流,预计四季度反弹力度将弱于去年同期,预计全年量增价稳。

一、三季度市场走出疫情影响，价格结构性下跌

（一）走出疫情影响，成交量同比增幅连续 9 个季度以来最高

三季度北京二手房市场走出疫情影响。贝壳研究院数据显示，北京链家二手房成交量三季度同比增长 45.8%，同比增幅为 18 年二季度以来最高水平，环比下降 10%。1-8 月累计成交量同比为下降 1.2%，至 9 月末实现前三季度同比转负为正，全年累计交易量同比增长 3.5%，北京二手市场已走出疫情影响。

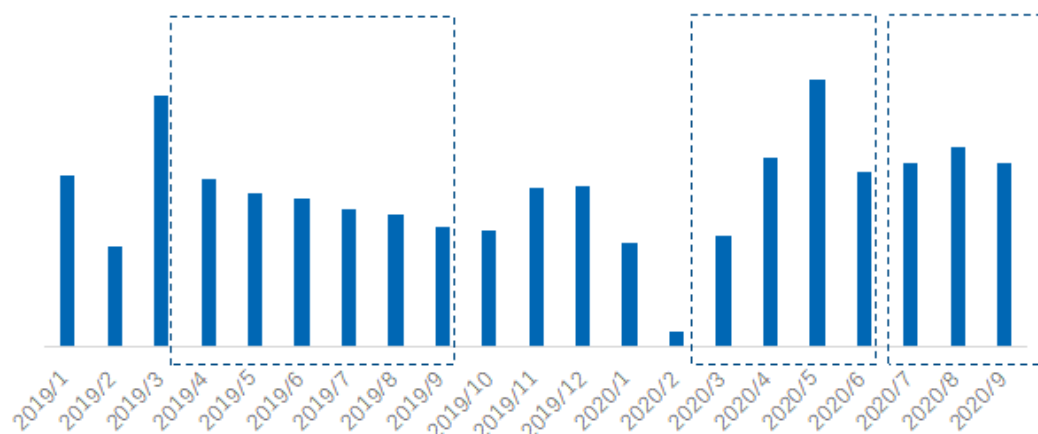
图：北京链家二手房季度成交量及同比走势



数据来源：贝壳研究院

疫情打破季节规律。从成交节奏来看，抵御首轮疫情冲击，3-6 月市场完成了第一轮修复，6 月中旬疫情复发后得到快速控制，三季度市场完成了第二轮修复，传统的二至三季度成交量连续下行的季节规律被打破。

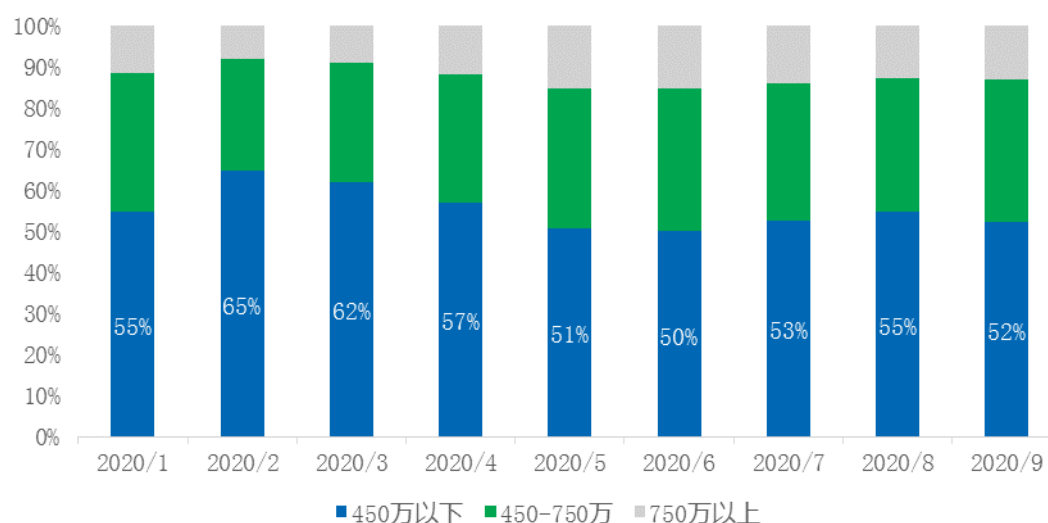
图：2019 年以来北京链家二手房月度成交量走势



数据来源：贝壳研究院

从成交总价结构来看，三季度修复同样由刚需率先释放。带看方面，450 万以下房源月度带看量环比增长率高于 750 万以上房源 8-10 个百分点。成交方面，季度内 450 万以下房源成交占比高点较 6 月提升 5 个百分点。

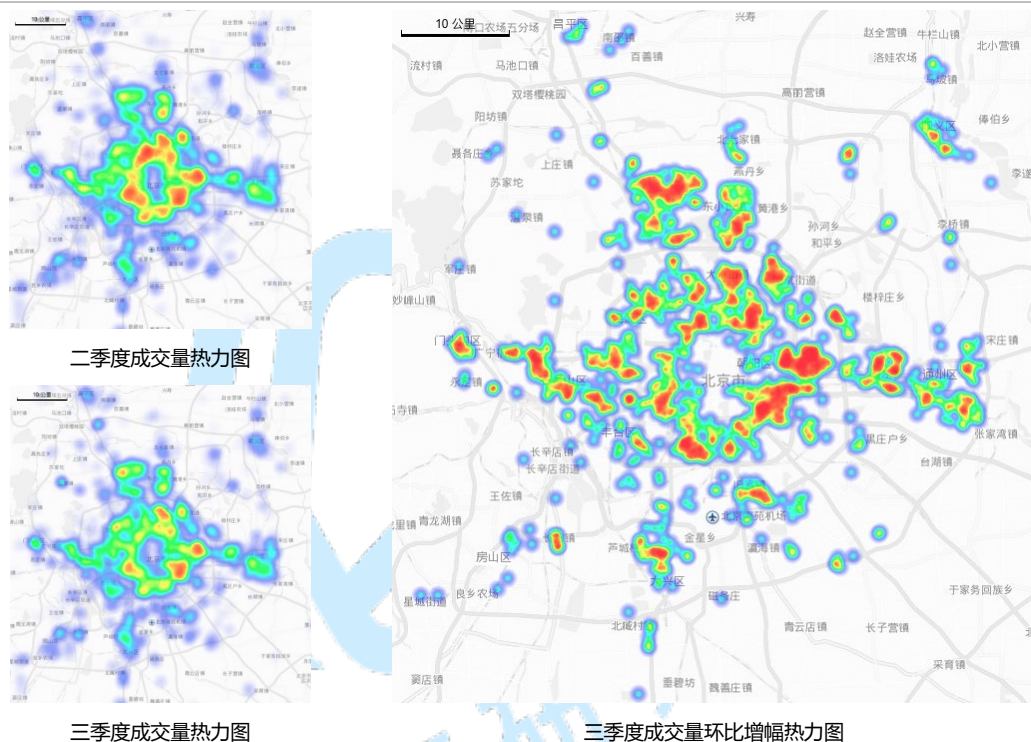
图：2020 年 1 月以来北京链家分总价段二手房成交结构变化



数据来源：贝壳研究院

从空间上看，主城四区季度成交占比环比下降 1.7 个百分点，主城六区季度成交占比环比下降 2.2 个百分点，降至 70.4%。交易量重心向外围城区移动。季度交易量环比增幅超过 50% 的小区，区位属性为非主城六区的占比超过半数。

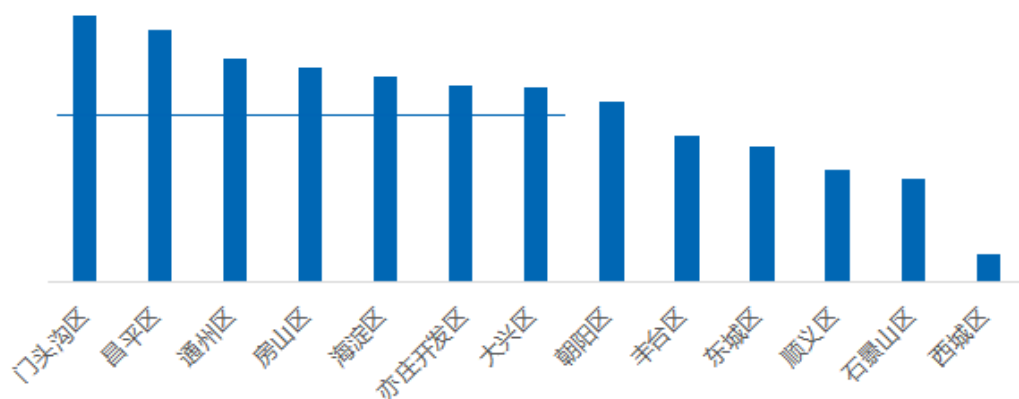
图：2020 年 2-3 季度北京二手房成交量及环比增幅热力图



数据来源：贝壳研究院

分具体城区来看，贝壳研究院数据显示，三季度交易量同比增幅来看，门头沟区居于 13 区首位。西城区成交量同比增幅最小，为 7%。此外昌平区、通州区、房山区、亦庄开发区、大兴区等区域，以外围城区为主，成交量同比增幅超过 50%。

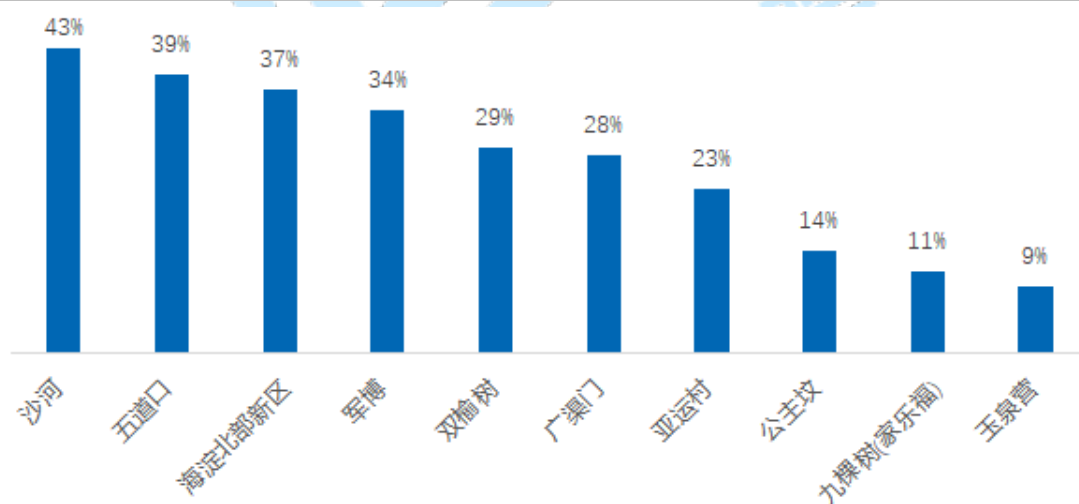
图：2020 年三季度北京各城区二手房成交量同比变化



数据来源：贝壳研究院

分商圈来看，一定交易规模以上商圈三季度交易量环比增幅排名，前十大热点商圈分别为沙河、五道口、海淀北部新区、军博、双榆树、广渠门、亚运村、公主坟、九棵树、玉泉营。

图：2020 年三季度北京链家各商圈二手房成交量环比变化



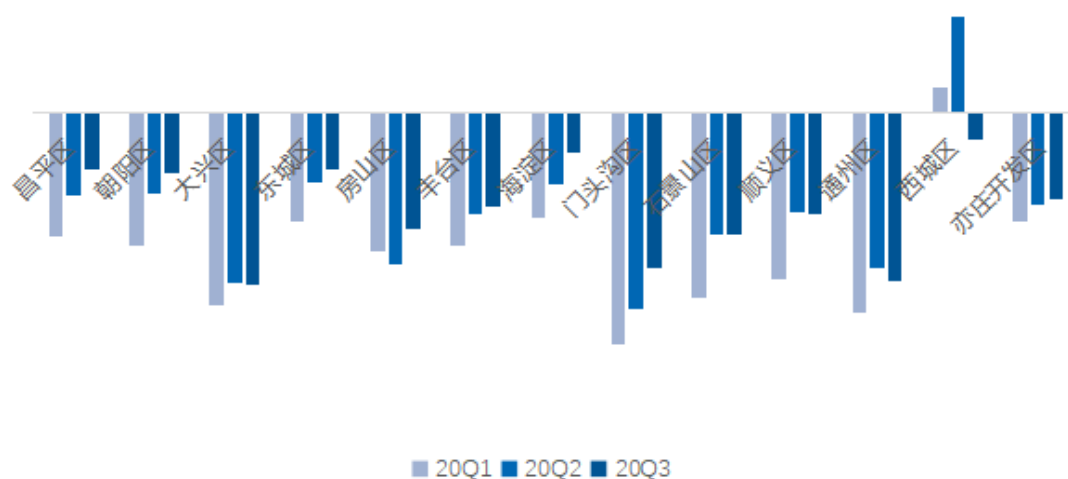
数据来源：贝壳研究院

三季度修复有以下两方面支撑：

第一，外围城区均价下降明显，成交热度外移。自调控后外围城区均价跌幅相对较大，入市门槛降低，吸引刚需入场。大兴区、门头沟区、通州区等城区三季度均价较 2017 年均

价跌幅均较大，累计跌幅大兴区居于首位。

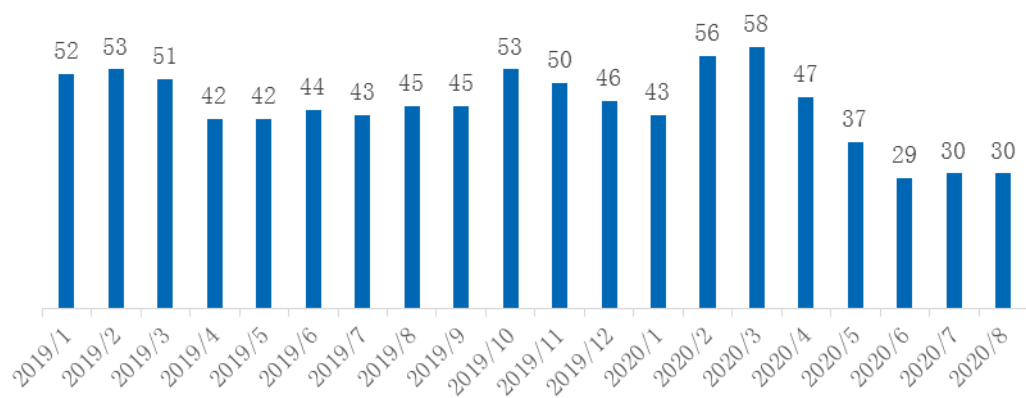
图：一至三季度北京各城区成交均价浮动（与 2017 年比）



数据来源：贝壳研究院

第二，相对宽松的金融环境支持。放款周期持续稳定在 30 天，处于 2019 年以来最低位，较二季度高点缩短 17 天。首、二套平均房贷利率水平连续四个月保持低位稳定，资金成本低位企稳、金融环境相对宽松吸引需求入市。

图：自 2019 年 1 月以来北京房贷放款周期（天）

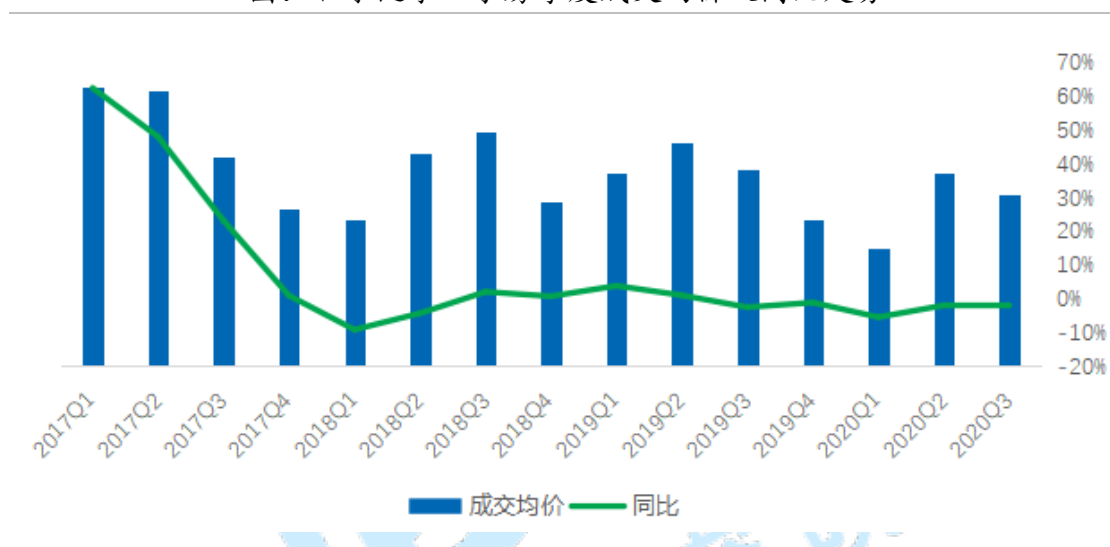


数据来源：贝壳研究院

（二）成交均价结构性下探，价格指数表现平稳

贝壳研究院数据显示，北京二手房成交均价同比连续五个季度呈现持续阴跌态势，三季度同比下跌 1.9%，较二季度跌幅收窄 0.3 个百分点，环比下跌 1.6%。

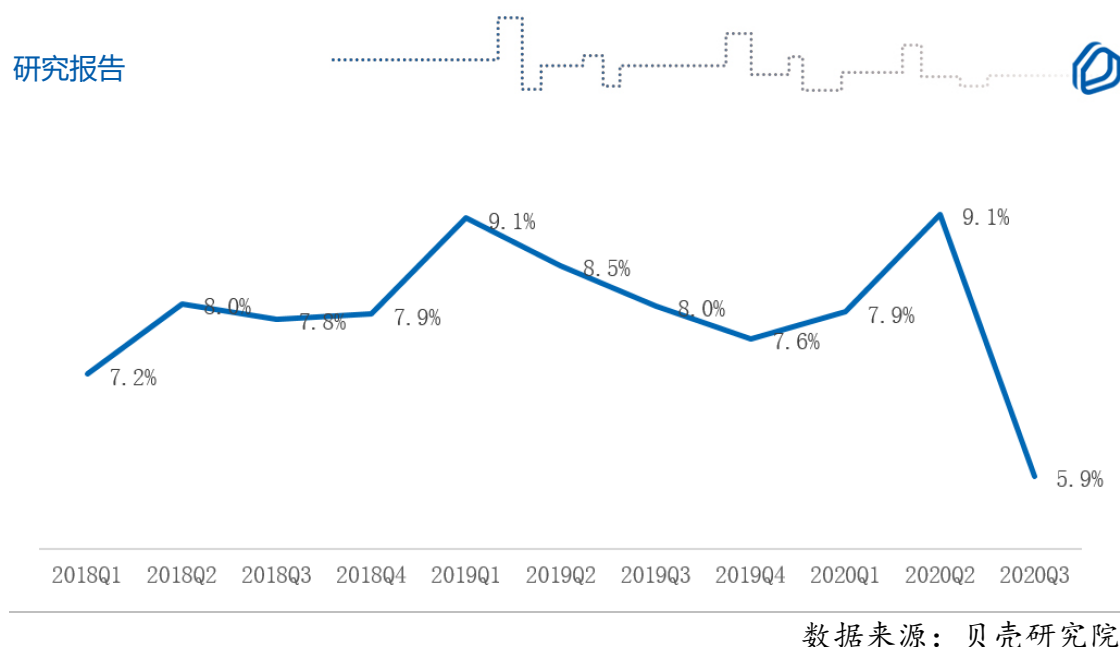
图：北京链家二手房季度成交均价及同比走势



数据来源：贝壳研究院

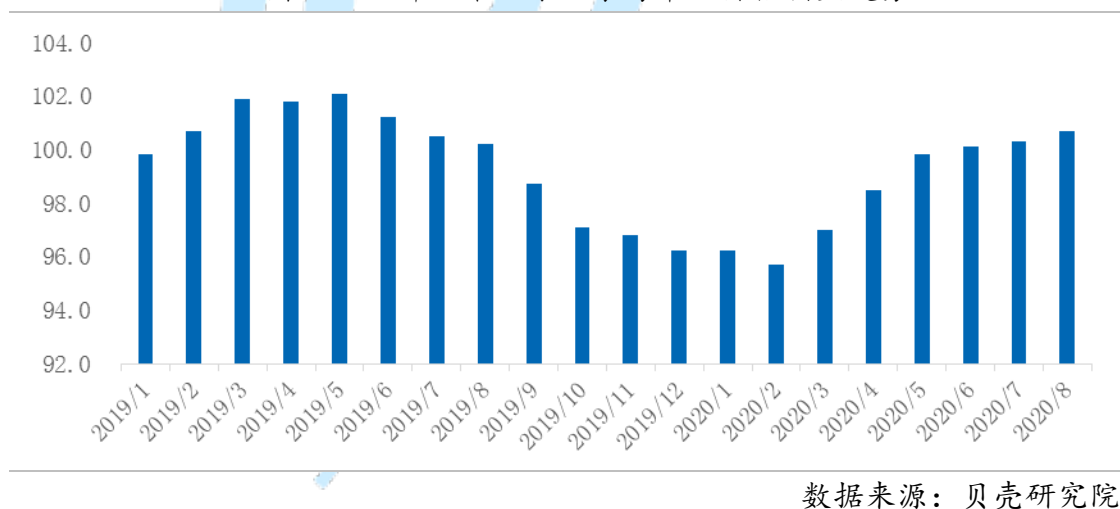
全市均价持续下探主要受结构性因素影响。西城区学区政策执行之后，西城区成交占比三季度下降至自 2018 年以来最低水平，全市成交量占比 5.9%，较二季度环比下降 3.2 个百分点。三季度市场成交向外围城区移动，非主城六区成交占比上升 2.2 个百分点，为自 2017 年来单季度最大增幅，导致全市均价结构性下降。

图：西城区链家成交量占全市成交量比重



从贝壳研究院价格指数来看，自2月以来价格指数呈现自然回升，整体月度浮动在2%以内，三季度内月度浮动收窄到0.5%以内，市场价格整体表现平稳。

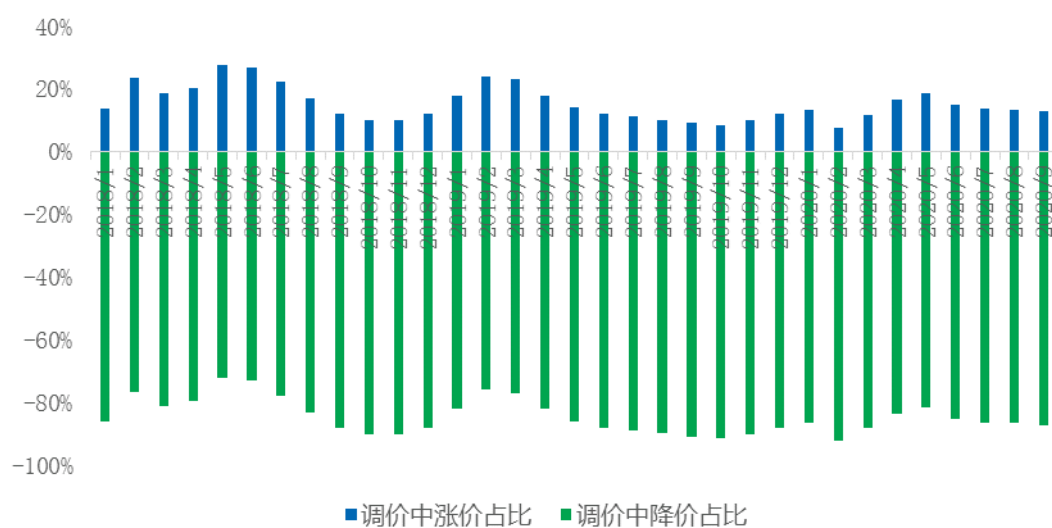
图：2019年以来北京二手房市场价格指数走势



(三) 整体市场预期持续下降，成交周期维持高位

业主涨价次数占比自5月后出现四个月连续下降，9月下降至12.9%，较年内最高点累计下降5.7个百分点。业主预期持续偏弱，未来均价可能出现小幅下跌。

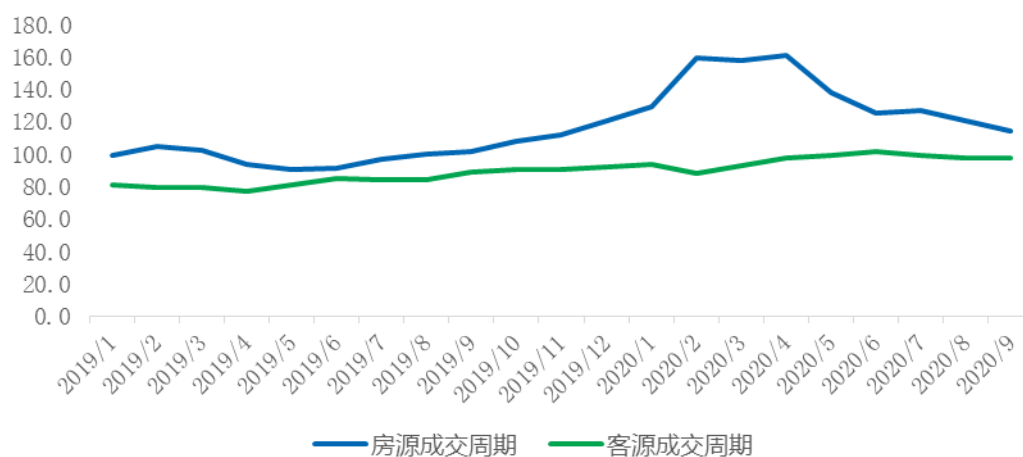
图：北京链家二手房业主调价中涨价、降价次数占比变动



数据来源：贝壳研究院

从成交周期来看，9月房源端成交周期缩短7天至114天，出现小幅边际改善，但与去年同期相比延长12天，整体仍处于高位水平。客源端成交周期连续两月稳定在98天，购房决策持续谨慎。

图：北京链家二手房房源、客源成交周期（天）

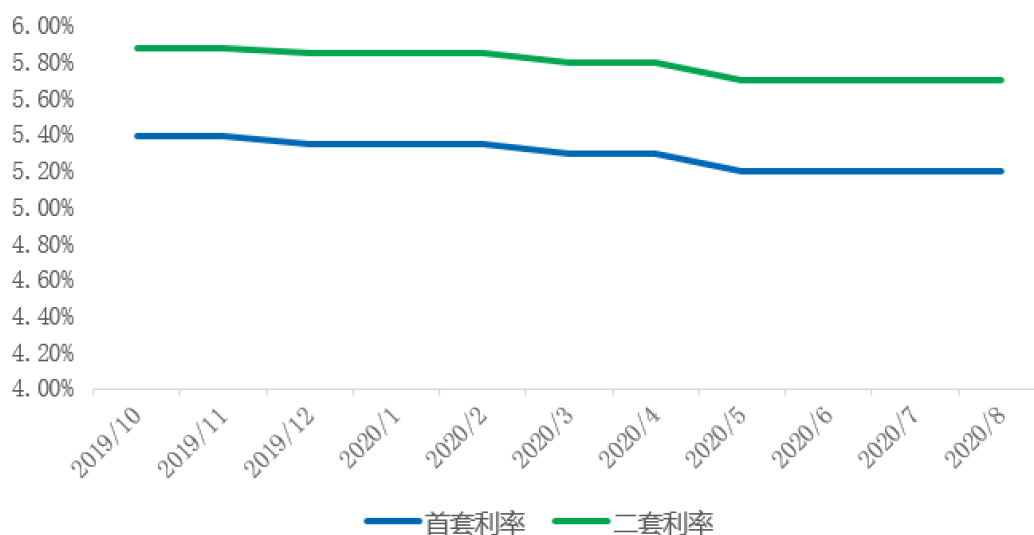


数据来源：贝壳研究院

二、四季度季节性反弹，力度弱于同期，全年同比量增价稳

国内经济持续修复，货币政策保持稳定，金融环境整体宽松预期平稳。2020年8月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR 3.85%，5年期以上LPR为4.65%。至此LPR已连续5月保持不变。北京月度放款周期8月下降至2019年以来最低位。未来短期我国货币政策预计继续保持定力，房贷利率预计持续低位稳定，金融环境整体宽松预期平稳。

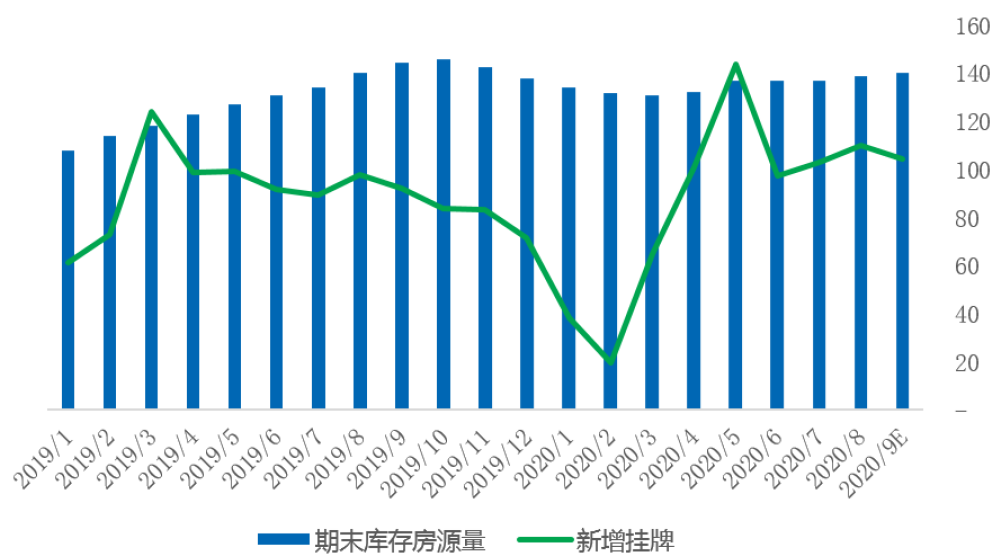
图：2019年下半年以来北京房贷利率走势



数据来源：贝壳研究院

供给侧新增挂牌量、库存房源量持续稳定。进入2020年以来，新增挂牌量受疫情、学区政策冲击，5-6月出现短期小幅波动，三季度整体恢复平稳。库存房源量年内环比波动在5%以内，三季度基本持平。基于目前市场价格平稳，四季度预计出现重大调控政策必要性不强，供给侧预计延续稳定态势。

图：北京链家二手房库存房源量及新增挂牌变动（基期2017年1月）



数据来源：贝壳研究院

综合来看，预计市场进入四季度将自然回落后出现传统季节性反弹。但受疫情打乱需求释放季节规律的影响，叠加新房市场分流，预计四季度反弹力度将弱于去年同期。在供需情绪稳定、货币条件维持低位宽松状态下，预计全年量增价稳。



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。