

住宅市场

概览

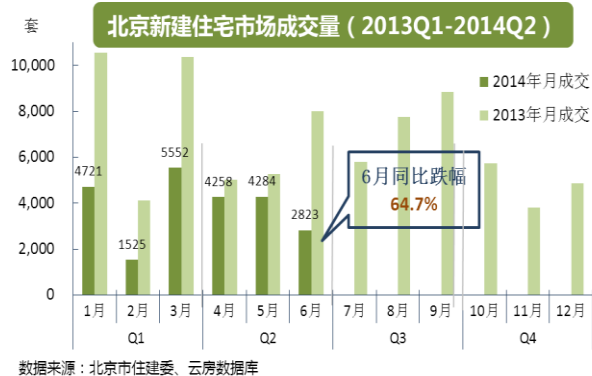
本季度北京住宅市场整体持续低迷，购房需求萎缩，市场成交量下行明显，库存增大。6月底，北京新房库存突破8万套，是自2013年以来的最高点。随着成交量的下滑，住宅市场价格出现滞涨现象。其中新建住宅5月和6月价格均小幅下降。二手住宅连续三个月价格环比下跌，2季度环比下跌3.3%。



- 新建住宅：量降价跌，高库存导致未来去化压力大，市场继续下行可能性大。
- 二手住宅：成交低迷，租金整体停涨，价格连续三个月环比下跌，近郊区降幅领跑全市。
- 由于自住型商品房价格具有明显优势，其大量入市短期内必将增强刚性需求的观望情绪。今年以来，北京住宅成交量受购房者观望情绪影响下滑明显，6月去化周期超过20个月，短期内全市房价或存下行压力。

新建住宅市场

量降价跌，高库存导致未来去化压力大

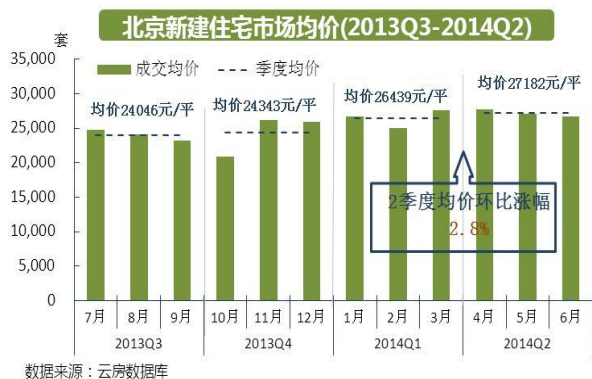


成交量迅速下滑

本季度，北京新建商品住宅（不含保障房）成交 11365 套（月均 3788 套），环比下降 3.7%，同比下降 37.8%。季内，各月成交量持续走低，6 月成交量同比降幅高达 64.7%，上半年成交总量创 2006 年以来同期新低。

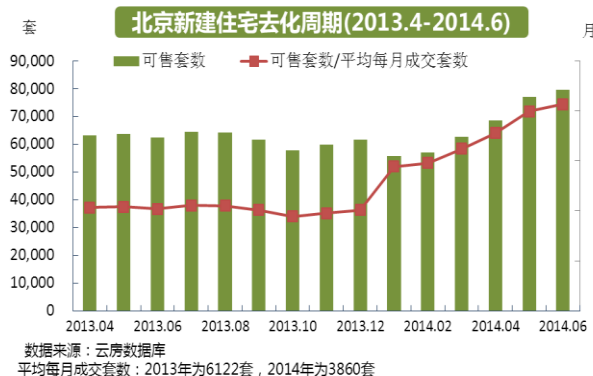
价格初现回落趋势

本季度，北京新建商品住宅（不含保障房）成交均价为 27182 元/平，环比上涨 2.8%，同比上涨 35.3%。其中，4 月价格环比微涨 0.5%，5 月和 6 月价格开始下降，降幅分别为 2.5%和 1.2%；从各月同比来看，2014 年 2 季度中三个月的同比价格涨幅逐渐收窄。4 月价格涨幅最高，为 42.6%，5 月和 6 月分别为 37.5%和 26.3%。



去化周期上升

2014 年以来持续萎缩的成交量不断推高北京新建住宅库存总量。库存总量从年初的总库存 5.5 万套到 6 月月底的接近 8 万套，也是自 2013 年以来的最高库存量。而自春节后月度成交量持续下滑，从 3 月的 5552 套下降到 6 月的 2823 套，去化周期不断攀升，目前已超过 20 个月。

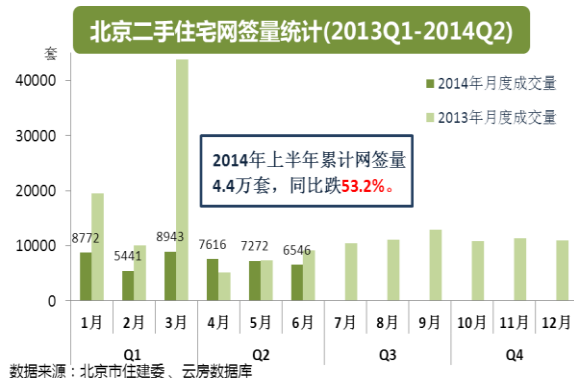


市场解析及未来预测：高库存与观望，市场继续下行可能性大

仁达市场研究部认为新建住宅交易量的大幅下滑缘于去年下半年开始的信贷政策收紧以及自住商品房带来的市场观望。在成交量持续走低，而新房入市量进一步增加的前提下，北京楼市新房库存量不断攀升的局面预计仍将持续。未来一段时间房企或将继续降价跑量，市场继续下行可能性较大，但在经过短周期的调整后，长期仍有上涨空间。

二手住宅市场

成交量 | 市场成交低迷，购房者观望情绪加重



全市网签量创新低

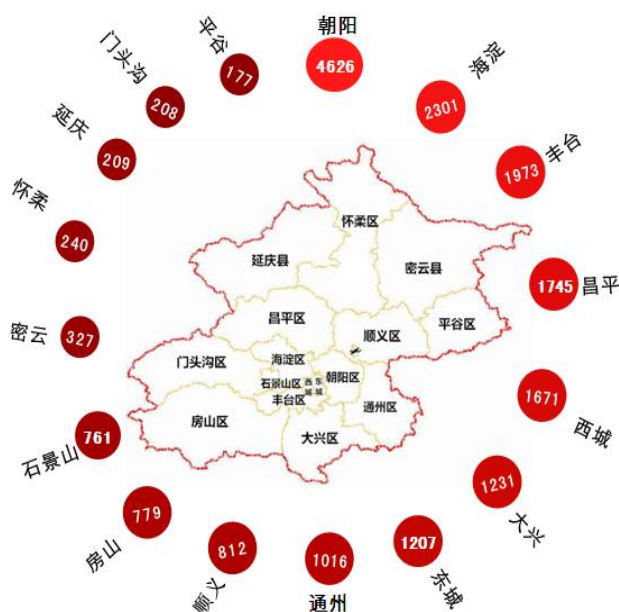
2014年2季度，二手住宅市场成交低迷的状态仍未有好转。据北京市住建委的数据统计显示，本季度北京市二手住宅网上签约套数共计 21434 套，环比下跌 7.4%。上半年二手住宅累计网签量 44590 套，同比下降 53.2%，为 2009 年以来上半年网签最低纪录。

各行政区网签量

本季度，全市大部分区县二手住宅网签量均环比下降，其中，房山（下降 27.7%）、通州（下降 23.6%）、大兴（下降 13.2%）、顺义（下降 19.0%）等近郊区县网签量环比降幅较大，朝阳（上涨 5.2%）、西城（上涨 14.4%）网签量本季度环比上涨。

网签量排名前三位：

- 第一名：朝阳 4626 套
同比↓3.7%，环比↑5.2%
- 第二名：海淀区 2301 套
同比↑14.5%，环比↓1.8%
- 第三名：丰台 1973 套
同比↑11.7%，环比↓12.0%



租金 | 整体停涨



供需矛盾缓解

2014年2季度，受二手住宅交易市场冷清的影响，许多房源转售为租，重新流入到了租赁市场，房源的增加缓解了租赁市场的供需矛盾，受此影响，租金整体停涨。根据云房数据库数据统计显示，2季度北京二手住宅租金指数为 135.8，环比回落 1.4 个点，同比下降 1.8 个点。

