

焦虑的购房者

目录

一、	购房者信心指数.....	2
1.	市场日渐焦虑.....	2
2.	半数即将入市.....	3
3.	涨价感知倍增.....	4
4.	价越高越看涨.....	5
二、	租客购房计划情况.....	6
1.	华南租金、租房率较高.....	6
2.	过半租客无购房计划.....	7
3.	三成购房者购房未必定居.....	7
4.	降息难助六成无房者.....	8

购房者日渐焦虑

——2016年三季度世联购房者信心指数报告

2016-11-17

市场持续火热、全面看涨，购房者日渐焦虑，在望楼兴叹与积极入市的心态之间踌躇。

世联购房者信心指数是通过调研购房者对居住环境、当前房价、未来房价、购房时机预期这四个方面的评价综合形成，该指标反映了目前市场信心强弱，也是预测未来房价走势和市场成交量走势的一个先行指标。

世联购房者信心指数是世联行联合多家房地产主流媒体共同发布的一个民间地产指数，旨在为购房者购房决策和开发商制定销售策略提供参考依据。

关于购房者调研的方法说明、城市分类等内容详见本报告附录。

一、 购房者信心指数

1. 市场日渐焦虑

2016年3季度世联购房者信心指数为56.5，比去年2季度下降1.1，表明购房者对未来房地产市场的乐观程度有所下降。2015年末至2016年上半年，房地产经历限购松绑、复苏、火热乃至狂热，重点热点城市价量齐升，除一线城市有相当幅度的增长外，大量二三线城市也迅速攀升，过快的增长引起购房者的忧虑。

图 1 2016年3季度世联购房者信心指数

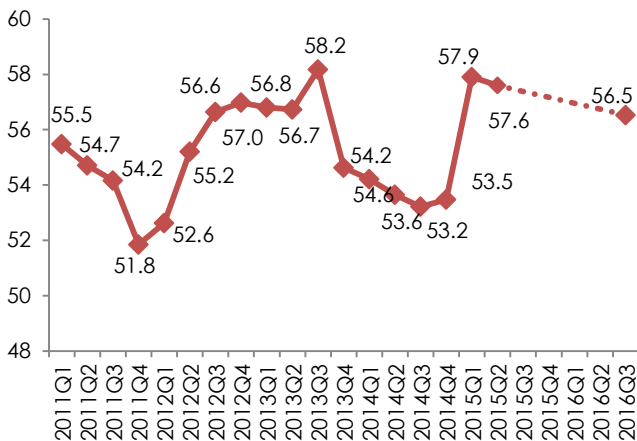
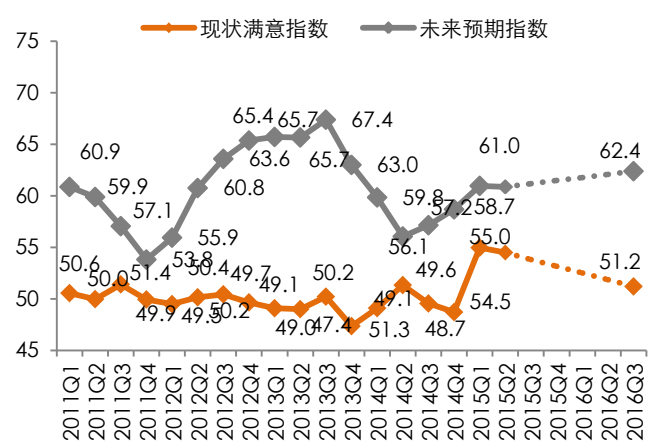


图 2 2016年3季度世联购房者信心分类指数



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

现状满意程度下降，未来预期却又提升。从世联购房者信心指数的分类指数来看，2016年3季度现状满意指数为51.2，比去年2季度下降3.3；未来预期指数为62.4，比去年2季度提升1.4。具体来讲，

(1) 购房者居住环境满意指数为63.3，比去年2季度下降3.1，表明购房者认为当前的居住环境较去年2季度有所下降；(2) 购房者当前房价满意指数为41.4，比去年2季度下降2.6，经历四个季度的增长，购房者对房价的不满情绪进一步提升；(3) 购房者未来房价预期指数为54.0，比去年2季度提升11.8，预

示未来半年市场降价的压力与去年2季度相比更加轻，换言之市场对房价继续上涨已达成共识；(4) 购房时机预期指数为 54.0，比去年2季度下降 7.5，进入有记录以来的最低点。

图 3 2016 年 3 季度 世联购房者信心指数

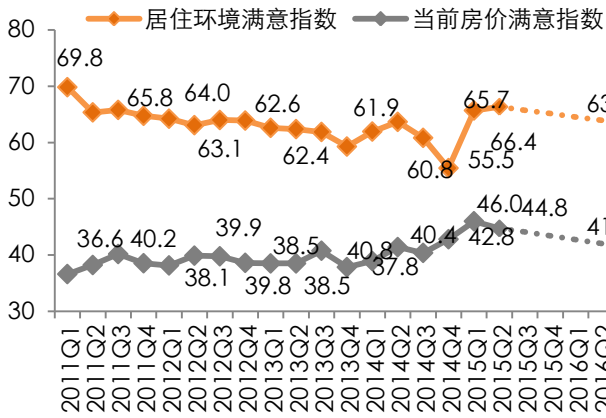
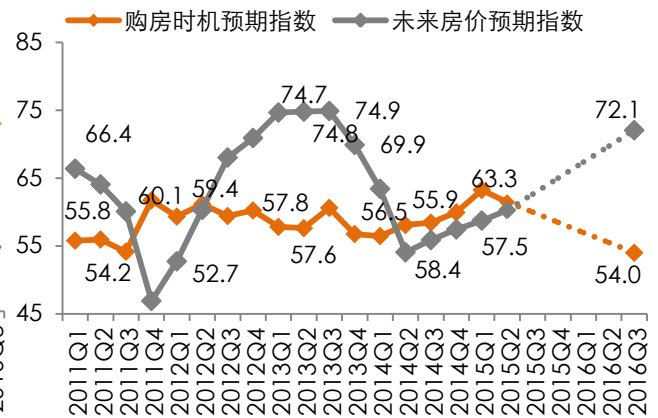


图 4 2016 年 3 季度 世联购房者信心分类指数



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

2. 半数即将入市

图 5 2016 年 3 季度 世联购房者信心指数

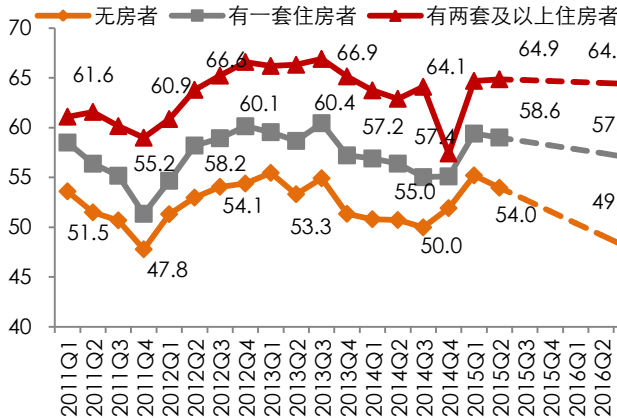
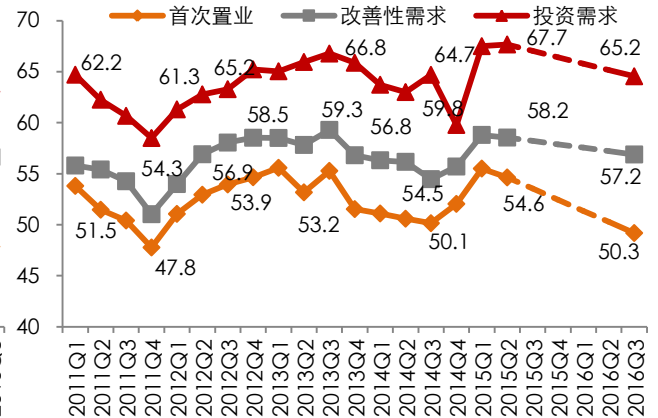


图 6 2016 年 3 季度 世联购房者信心分类指数



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

从不同置业类型的购房者看来，各类购房者的购房信心均呈不同程度的下滑，其中以无房者的购房信心下滑最为明显。从不同房屋数量拥有的购房者看来，无房者的购房信心比去年2季度大幅下滑 6.0，有一套住房者下降 1.5，拥有多套房产住房者的信心指数微降 0.5；从不同置业目的的购房者看来，首次置业的购房者信心指数大幅下滑 5.4，改善型购房者下降 1.2，投资需求的购房者下降 3.2。

从不同类型购房者对未来房价的预期看来，2016 年 3 季度各类看跌占比均明显减少，从不同房屋拥有数量购房者来看，无房者、有一套住房者和两套及以上住房者看跌者的比例分别为 16.7%、18.2%和 16.3%；从不同置业目的的购房者看来，首次置业、改善型及投资型看跌者的比例分别为 17.3%、16.0%和 13.9%。

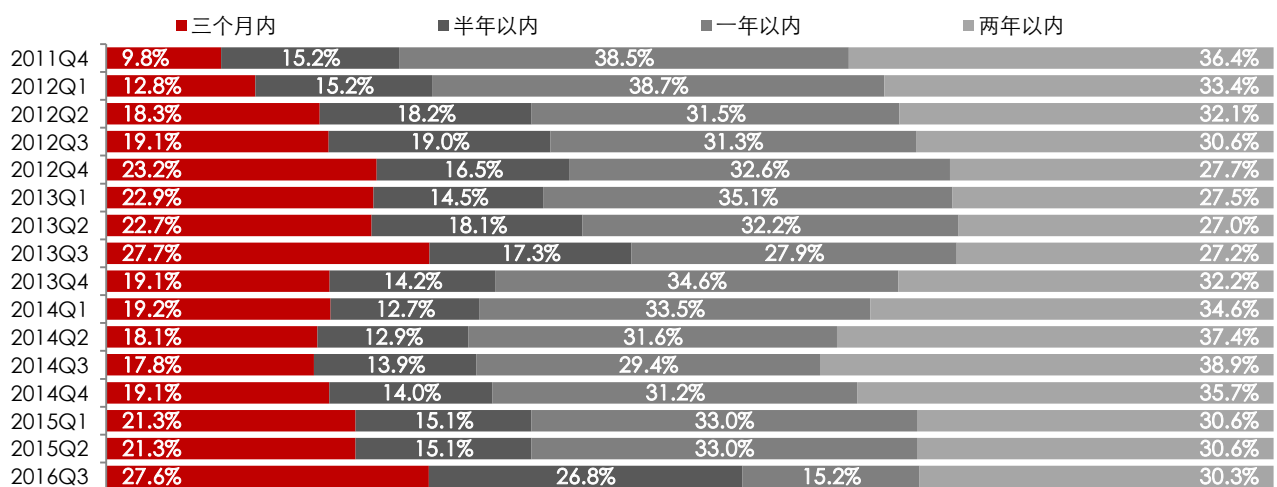
从对未来房价的预期来看，认同房价继续上涨的人数增多，房价下行的压力相比去年2季度相比明显减少。

购房者类型	看涨者占比		预期房价持平者占比		看跌者占比	
	2015Q2	2016Q3	2015Q2	2016Q3	2015Q2	2016Q3
无房者	37.26%	67.65%	26.47%	15.69%	36.27%	16.66%
有一套住房者	30.29%	63.23%	28.01%	18.53%	41.69%	18.24%
有两套及以上住房者	22.83%	60.24%	23.76%	23.52%	53.41%	16.25%

购房者类型	看涨者占比		预期房价持平者占比		看跌者占比	
	2015Q2	2016Q3	2015Q2	2016Q3	2015Q2	2016Q3
首次置业	38.11%	69.41%	25.68%	13.33%	36.21%	17.26%
改善型需求	40.78%	62.80%	28.81%	21.17%	30.41%	16.03%
投资型需求	65.23%	69.48%	16.20%	16.65%	18.57%	13.87%

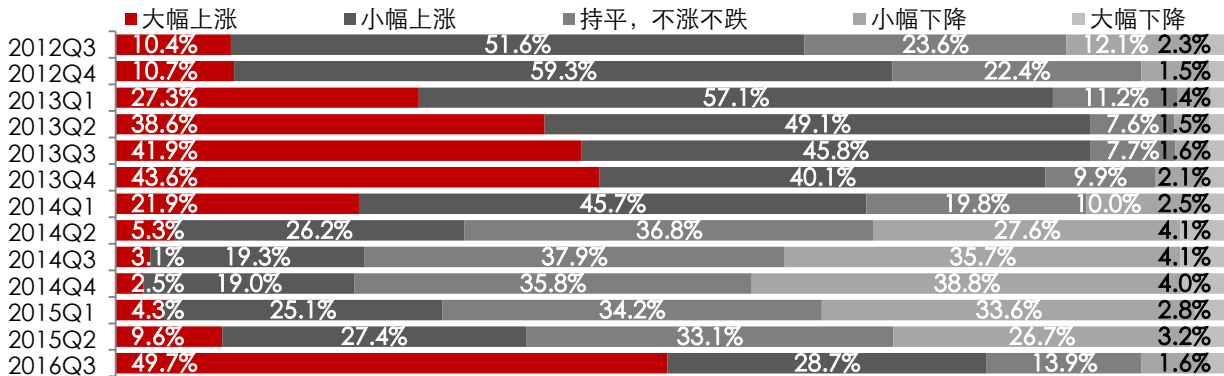
另一方面，表示在3个月内将会购房的购房者占27.6%，比去年2季度增加6.6个百分点，半年内购房的购房者占26.8%，比去年2季度提高11.7个百分点；两项合计超过50%，过半购房者表示将在半年内购房，占比远高于历年观察结果，三季度市场的火爆在此可见一斑。

图 7 2016年3季度 购房者计划购房时间占比构成



3. 涨价感知倍增

图 8 2016 年 3 季度购房者对周边楼盘价格变动感知（与过去半年相比）



调查结果显示，与过去半年相比，78.4%的购房者认为周边楼盘有不同程度的涨价行为，较去年 2 季度增加 37%。13.9%的购房者表示持平，与去年 2 季度相比减少 19.2%。

市场火热，购房者对周边楼盘的价格感知明显提升，感知周边楼盘价格大幅上涨的受访者达 49.7%，是去年 2 季度占比的五倍多；而感知大幅下降的占比为 1.6%，接近有记录以来的低位 1.4%（2013 年 1 季度）。

2013 年 1 季度起，国家 2 降准 2 降息，感知周边楼盘价格大幅下降的购房者占 1.4%，接下来的 2、3 季度基本持平，期间表示感知楼盘大幅上涨的占比一直攀升；至 4 季度 14 城出台新政加码调控，楼市迅速降温。

4. 价越高越看涨

在所有地区中，西北地区的购房信心指数最高，为 61.8；西北地区的居住环境满意指数为 68.9，居各地区之首。华北地区的购房信心指数最低，为 53.2，同时华北地区的房价满意指数亦为各地区中最低，仅 33.9%。

图 9 2016 年 3 季度各地区购房信心指数情况

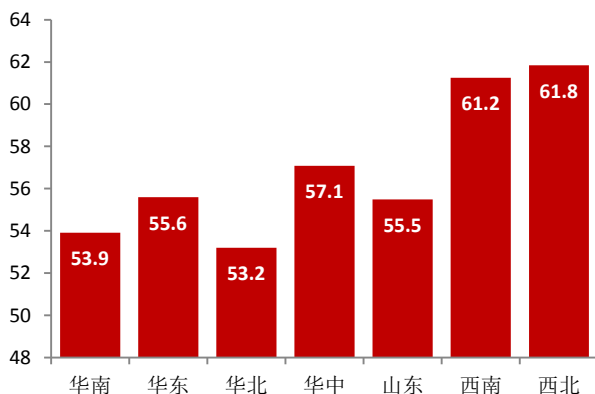
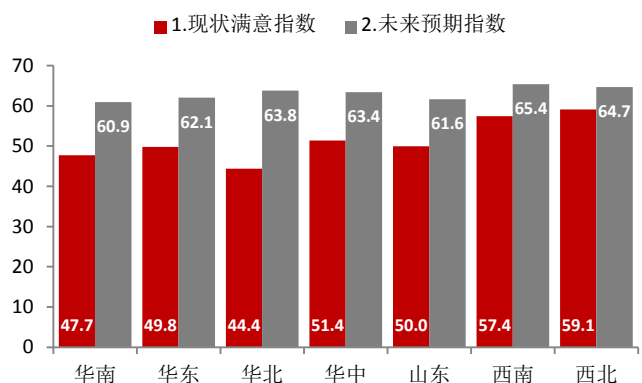


图 10 2016 年 3 季度 各地区信心分类指数



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

分类型来看，西北地区的现状满意指数最高，为 59.1；现状满意指数最低的是华北，为 44.4。未来预期指数最高的是西南地区，为 65.4，最低的是华南 60.9。

分区域来看，各地购房者对未来半年房价预期都保持看涨，其中购房信心指数最高的西北地区，看涨者占比最少，亦已达到 56.0%；最高的是华南地区的购房者，看涨占比为 70.7%，与看跌呈 5:1 的形势。相比之下，华东地区的购房者表示房价“非常高，难以接受”的占比为 56.3%，同时也是看涨情绪最强烈的地区——表示预测未来半年房价仍“大幅上涨”的购房者占比为 26.3%。

图 11 各地区购房者对未来半年房价预期情况

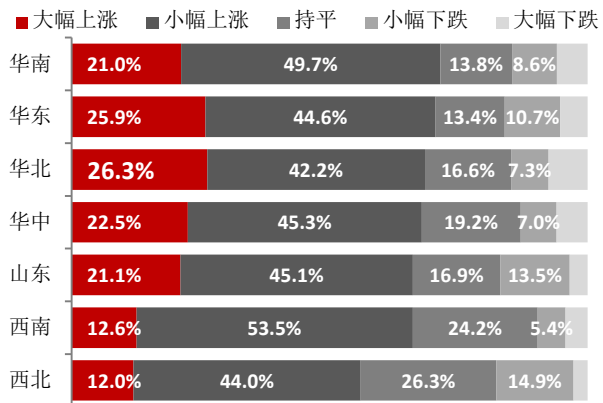
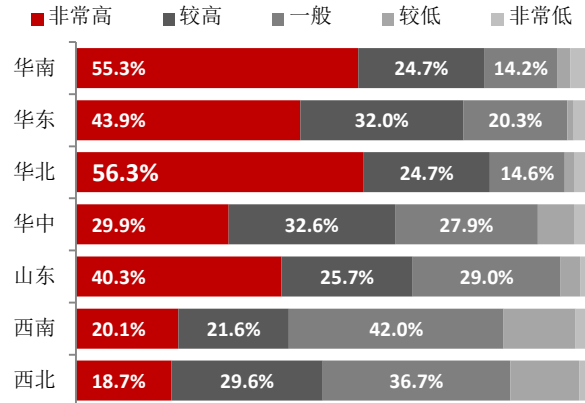


图 12 各地区购房者对当前房价的评价



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

一方面，楼市的乐观情绪逐步下降，另一方面市场也已对房价继续上涨达成共识；一方面当下的购房时机不被看好，另一方面又有半数的购房者表示半年内将会入市。购房者在认同上涨和不敢出手之间踌躇，在纠结的心态下积极入市，焦虑的情绪日渐浓厚。

二、租客购房计划情况

1. 华南租金、租房率较高

分居住情况来看，48.9%的受访者当下的居住情况是居住在自购房中，而 34.2%的受访者正在租房；划分区域来看，西北地区的受访者住房自有比率最高，为 62.5%；而华南地区的受访者租房率最高，为 49.7%。另一方面，从租客的租金评价看来，44.7%的受访者表示房租偏高，而华北地区的受访者表示房租高的占比为 70.6%，为各地区最高，而在西南地区该项的占比为 21.5%。

图 13 2016 年 3 季度各地区居住情况

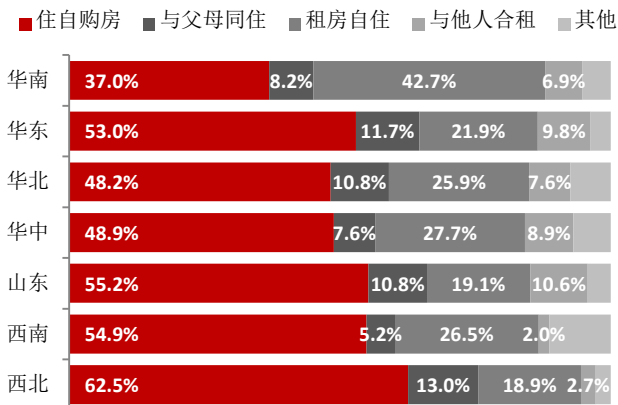
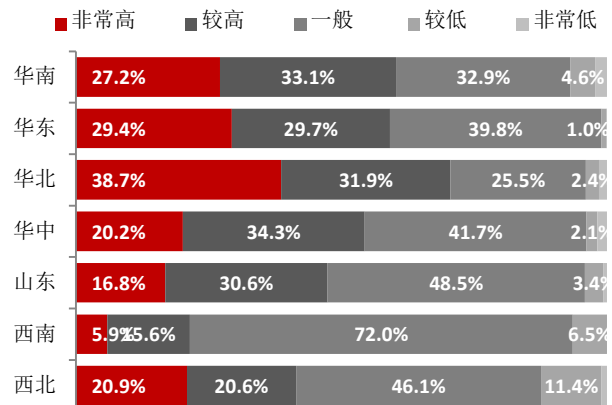


图 14 2016 年 3 季度 各地区租金评价



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

2. 过半租客无购房计划

调查结果显示，受访的租客中，52.7%的受访者表示没有计划买房，13.9%的受访者表示两年内没有买房的计划，在两年内有买房计划的受访者占 33.4%；有买房计划的受访者中，80.9%的受访者表示所能承受的最大首付在 50 万以下，其中 36.8%的受访者表示不高于 20 万。

图 15 2016 年 3 季度 租客购房计划情况

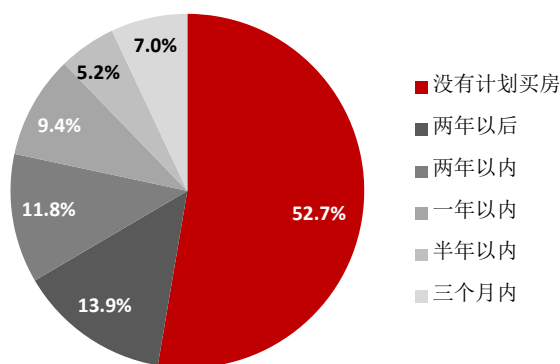
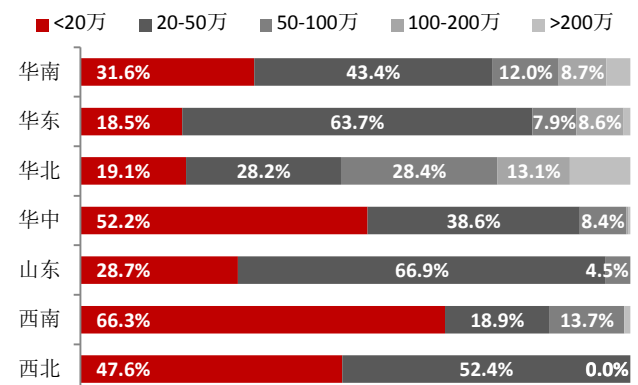


图 16 2016 年 3 季度 租客首付承受能力情况



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

有购房计划的租客中，西南地区有 66.3%租客表示能够承受最大首付在 20 万以下，而山东、华东的租客表示能够承受最大首付在 20 至 50 万之间的占比分别为 66.9%及 63.7%，首付承受能力明显高于西南地区。

3. 三成购房者购房未必定居

超三成租客计划购房但仍很可能离开，定居或不再是购房的目的，人口的流动性正逐步提高。

在当前城市有购房计划的租客中，仍有超过 36.8%的受访者表示很可能会（肯定会或可能会）离开当前居住的城市；而对于计划两年后或根本没有计划买房的受访者来说，该占比达到 43.2%和 58.7%。

图 17 2016 年 3 季度 购房与迁移情况

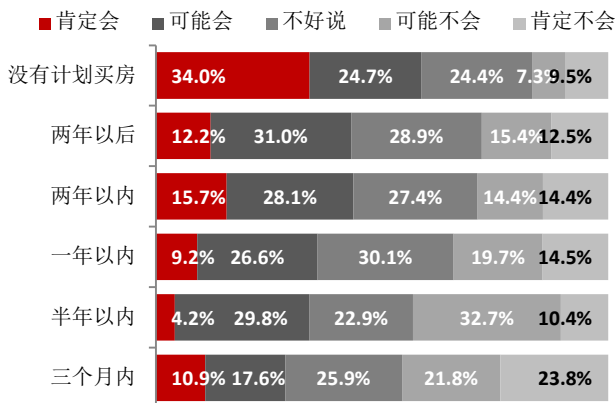
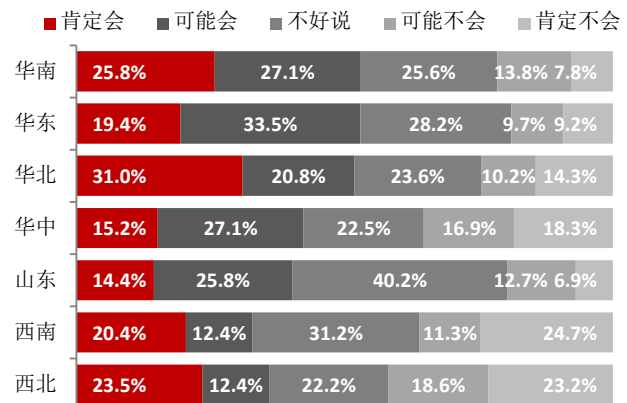


图 18 2016 年 3 季度 各地迁移意向情况



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

划分区域来看，在华南、华东、华北地区表示很可能会离开当前居住城市的租客占比分别为 52.9%、52.9%及 51.8%；而在西南、西北地区分别为 32.8%和 35.9%。从构成看来，表示很可能离开当前生活城市的租客的特征倾向于 18-35 岁、年收入低于 10 万、单身者居多。

4. 降息难助六成无房者

从调查结果来看，购房者期望房贷利率下调的幅度主要集中在 85 折以下，表示利率下调至 85 折以下的购房者共占 52.1%，而在去年 2 季度，超过五成购房者表示房贷利率在 8 折以上即会考虑入市；另一方面，选择在“基准利率以下”的购房者占 2.6%，比去年 2 季度减少 6.9 个百分点，选择“无影响”的购房者占 34.8%，比去年 2 季度增加 12.1%。

表示利率下调幅度对入市选择“无影响”的购房者主要因为近期没有购房计划(76.5%)且无房(61.4%)，与房价过高有关(87.3%的本类购房者表示房价过高难以接受)。

图 19 2016 年 3 季度 购房者期待利率下调幅度

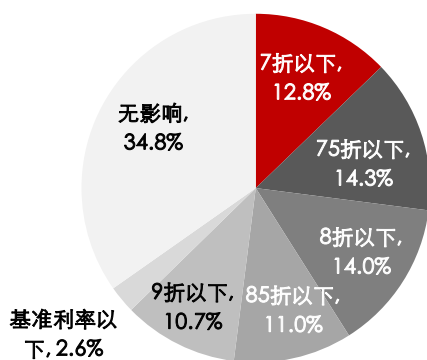
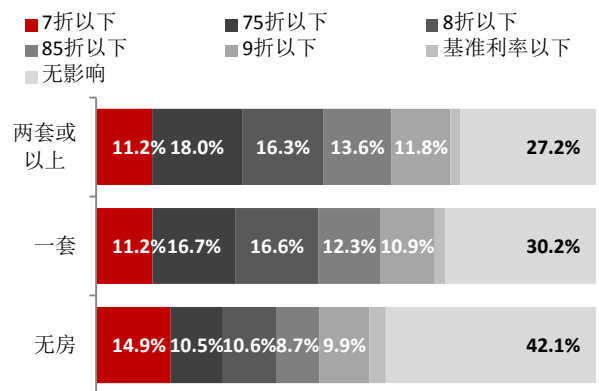


图 20 2016 年 3 季度 不同住房拥有套数购房者对期待利率下调幅度



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

不同房屋拥有情况的购房者对房贷利率下调的期望也具有一定差异，无房者对利率大幅下调的期望高

于有房者，期望下调至 7 折以下的比例为 14.9%；拥有两套或以上购房者对利率下调的期望也较去年 2 季度提高，期望下调至 8 折以下的占 45.5%，较去年 2 季度增加 11.3 个百分点。

综上，三季度房地产持续火热，量增价涨库存已迅速减少，去库存政策已见成效，火热的形势需要降温；另一方面价格迅速增长大幅加重购房压力，当下低利率的成交蕴含着不断攀升的杠杆。看涨购房者的占比大幅提升，预示未来半年降价压力不大，对后市仍持积极态度；同时价格高涨，四季度市场亟待适合的政策引导以稳定楼市的价格、平息购房者的焦躁和防范系统性风险的形成。

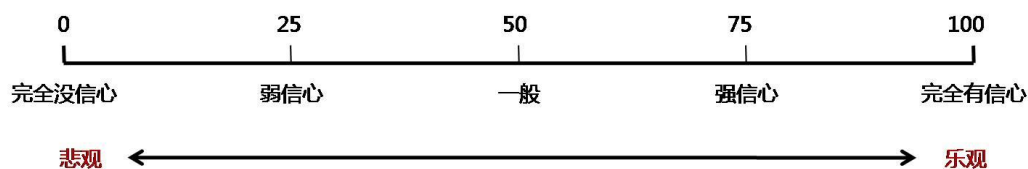
附录

1、研究方法

本研究采用调查研究的方法，在全国大中城市同步展开网络调查，主要包括深圳、广州、东莞、福州、上海、南京、苏州、杭州、合肥、北京、天津、武汉、长沙、郑州、济南、青岛、重庆、成都、西安、佛山、惠州、厦门、南昌、沈阳、大连等城市。调查时间为 2016 年 9 月 7-9 月 28 日，共回收问卷 43096 份。

世联购房者信心指标体系包含四个题目，其中两个题目分别从居住环境和当前房价来反映购房者对现状的满意程度，另外两个题目分别从未来房价和购房时机角度来反映购房者对未来的预期。世联购房者信心指数介于 0~100 之间，0 表示完全没信心，100 表示完全有信心（如附 1 图表所示）。**指数值超过 50，表示购房者对未来偏乐观，采取实际购买行为可能性高；指数值低于 50，表示购房者对未来偏悲观，采取实际购买行为可能性低。**

附 1 图表 世联购房者信心指数指标取值



2、关于城市分类的说明

通常对中国城市的界定往往沿用两种方式，按地理位置，将中国分为华南、华北、华东、华中、山东、西南、西北及其他城市。华南地区包括广州、深圳、东莞、佛山、珠海、惠州、中山、厦门及福州；华北地区包括北京、天津、唐山、沈阳、大连、长春、哈尔滨；华东地区包括上海、南京、苏州、无锡、常州、杭州、宁波、合肥、南通；华中地区包括武汉、长沙、郑州；山东地区包括济南及青岛；西南地区包括重庆、成都、昆明、贵阳；西北地区包括西安、咸阳、延安。

致谢

在此对本季度提供调研支持的媒体表示衷心感谢，他们是：凤凰网、腾讯网房产频道、深圳网易、搜狐焦点网、房地产联合网、房米网、安居网、焦点网、西子房产网、搜房网、新浪房产、房掌柜等媒体。

免责声明

本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联行地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。