



房地产行业信息点评：第二次全面降准启动 有利改善融资环境



央行启动第六轮的第二次全面降准,释放流动性。为支持实体经济发展,促进综合融资成本稳中有降,中国人民银行决定于 2021 年 12 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点(不含已执行 5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后,金融机构加权平均存款准备金率为 8.4%。

降准后地产销售和 A 股地产指数表现:1)基本面表现情况:从历史规律看,全面降准对于行业销售有一定的积极作用。通过比照 2008 年、2011 年和 2015 年三轮全面降准周期可以看到,三轮全面降准之后行业销售均存在恢复,持续时间在 1 年左右。而 2018 年第四轮降准周期主要为定向降准,2019 年第五轮降准周期和 2021 年 7 月启动的第六轮降准周期的第一次降准均叠加了行业调控,因此地产行业受益均有限。我们认为,2021 年 12 月的第六轮降准周期的第二次降准不仅属于全面降准,而且行业政策面见底,因此我们认为此次降准行为对未来行业资金面和销售有望产生一定积极影响,有利于保持行业稳定。2)行业指数表现:自 2008 年以来,迄今为止六轮降准周期累计发生 21 次降准行为(不包括本次降准)。各降准时点发生后三个月左右,A 股地产指数 62%的概率取得绝对收益和 57%的概率取得相对收益。从历史规律看,除了以定向降准为主的第四轮降准周期和叠加行业调控的第五轮降准周期和第六轮降准周期的第一次降准外,A 股地产指数在市场全面降准之后往往表现良好。

投资建议:蓝筹优势不会改变,关注后续销售回升情况。1)我们认为,本次降准将有助于后期地产销售保持合理稳定。从企业受益情况而言,目前行业

政策面见底。全面降准将带来银行流动性更加充裕,有助于行业优质公司表现。2)维持“优于大市”评级。2021年12月6日,A股沪深300指数2021年动态PE在13.14倍,房地产板块2021年动态PE在11.15倍。我们继续看好行业蓝筹企业。A股重点推荐万科A、保利发展、招商蛇口、金科股份、中南建设等。物业板块继续关注A股招商积余、新大正等。

特别提示:本报告仅总结了我国08年以来降准后的地产销售和A股地产板块的表现,而仅根据有限的历史经验对未来进行推测和判断具有局限性,仅供投资者参考,并请投资者审慎判断。

风险提示:调控加码和行业基本面下行风险。

预览已结束,完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30711

