



房地产行业 4 月统计局数据点评：销售开工投资全面下滑 政策力度有望突破前期框架



核心观点

统计局公布 2022 年 4 月房地产市场运行情况。房地产销售面积、销售金额、投资额、新开工面积分别为 8722 万平米/8134 亿元/11389 亿元/9901 万平米,同比增速分别为 -39.0%/-46.6%/-10.1%/-44.2%,前值 -17.7%/-26.2%/-2.4%/-22.2%。

销售量价大幅回落,基本面仍在筑底。4 月销售均价为 9326 元/平方米,同比下滑 12.5%,环比回升 0.8%。受经济周期叠加常态化疫情防控对生产消费的影响,4 月单月销售规模已经下滑到 1 万方以下,系近 5 年单月(不考虑一二月)最差的销售表现,再次证明了当前需求侧依然疲软。近期逾 70 城限购限贷等政策有明显松动,央行下调按揭利率下限,行业的政策环境已有明显改善。我们认为随着重点城市疫情逐渐消退,地产基本面有望在二季度末初步筑底,并随着经济复苏逐步上行。

新开工下滑幅度扩大,投资双位数负增长。新开工持续下行,已经达到近 10 年来最差水平(不考虑一二月),我们认为主要原因如下:核心是销售疲弱,企业补库存动力不足;其次 2020、2021 年全年的土地出让面积分别下滑 1.1% 和 15.5%,2022 年 1-4 月累计土地出让面积下降 46.5%,企业土储不足对后续新开工产生负面影响;在保交付的压力下,竣工也对新开工存在一定挤出效应。4 月地产开发投资下滑幅度达到两位数,投资大幅下滑对政策宽松亦有催化作用。

房企资金面继续收紧,销售回款成为主要拖累项。从资金面来看 4 月份

房地产企业到位资金 10363 亿,同比增速-35.5%,前值为-23.0%,整体资金面进一步收紧。分项来看,国内贷款融资 1312 亿,同比增速-28.0%,前值-29.7%,略有改善,宽信用政策逐渐落位。需求侧来看,定金及预收款 3105 亿元,同比增速-53.0%,前值-37.5%,个人按揭贷款 1668 亿,同比增速-37.3%,前值-22.5%。金融系统在防止系统性风险的底线,对企业的支持力度有所增加,当前房企资金面的拖累项主要系销售回款,需求不足成为影响企业资金面的核心要素。

行业集中度仍在下降,百强房企销售弱于行业平均。2022 年 1-4 月 TOP10、TOP10-20、TOP20-50、TOP50-100 房企销售金额的同比增速分别为-46.0%、-54.5%、-54.8%和-49.0%。1-4 月 TOP10 销售集中度下降至 22.7%。

投资建议与投资标的

本月房地产行业各项统计指标全面下滑,受周期因素与疫情叠加影响当前行业基本面仍处在筑底过程中。从资金面来看,企业的融资环境依然紧张,更重要的是预付款和按揭仍在继续下滑,这说明当前行业复苏的核心症

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_41996

