



2022 年 1-12 月统计局房地产 数据点评：供需仍在底部徘徊 政策端有望持续加码



事件描述

2023 年 1 月 17 日，国家统计局发布 2022 年 1-12 月房地产开发和销售相关数据。

事件评论

需求短期仍在底部震荡，政策端持续加码助力预期修复。2022 年全国商品房销售金额/面积/均价分别同比-26.7%/-24.3%/-3.2%，12 月单月同比分别-27.7%/-31.5%/+5.7%，预期承压叠加疫情短期大面积扩散，需求表现短期仍在底部徘徊。12 月百强房企销售面积/30 大中城市销售面积单月同比分别为-34.9%/-22.8%，统计局数据与 30 大中城市微观趋势基本一致，且降幅也更接近微观实际感知。当前实际需求情况可能已击穿长期中枢，居民住房购买力并不弱于 2014-2016 年周期，潜在需求已不是核心矛盾；关键是当前就业环境和收入预期等宏观因素承压，期房交付信心受损，以及对房价的偏悲观预期，延迟了居民入市的节奏；伴随疫情防控优化，保交楼的逐步推进，以及托需求力度的加大，积极变化正在落地，预期扭转有望逐渐兑现，2023 年或大概率可以看到总量企稳和结构复苏。

短期供给侧依旧承压，保交楼政策成效渐显。2022 年全国新开工面积同比-39.4%，12 月单月同比-44.3%，降幅环比有所收窄但仍弱于销售，延续总量主动降价去库存趋势；1-12 月土地购置面积/成交价款分别同比-53.4%/-48.4%，12 月单月同比分别为-51.6%/-51.3%，房企拿地意愿短期仍未见起色。11 月以来供给端政策加速推进，信贷、债券、股权等“三

箭齐发”，优化房企资产负债表相关举措持续落地，行业融资环境边际改善；但政策传导存在时滞，需求企稳前房企资金链仍面临较大压力，对于补库存仍持谨慎态度，但积极变化正在落地。2022 年全国竣工面积同比-15.0%，12 月单月同比-6.6%，单月降幅环比明显收敛，单纯交付合同约定之外，政策端对于保交楼的持续支持成效渐显；随着纾困资金的陆续落地，以及房企资金链压力边际缓解，优质项目的问题有望率先化解，当前实际竣工与理论竣工的巨大缺口，决定着后续竣工端的持续修复将会是大概率事件。

投资端压力仍存，融资支持下到位资金边际修复。2022 年全年房地产开发投资完成额同比-10.0%，12 月单月同比-12.2%，降幅环比有所收窄；总量销售企稳仍需时日，融资环境边际改善但房企资金链压力仍存，短期投资端或难有明显改善，考虑土地购置费的滞后传导以及房企节约资本开支等因素，预计 2023 年开发投资仍有一定压力。1-12 月房地产开发到位资金同比-25.9%，12 月单月同比-28.7%，单月降幅环比收窄 6.7pct，其中按揭贷款降幅环比收窄 12.4pct，按揭利率下行与发放速度加快后居民贷款音原边际修复·国内贷款降幅大幅收窄 25.1pct 反映对房企融资端支持

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_51547

