



房地产 2022 年度策略报 告：岁月无旧日 淬火重生 时



陡生变局,基本面遇冷。行业急转直下,需求边际走弱,2021年下半年以来行业景气度出现大幅下降,尽管全年总销售体量仍可维持高位正增长,但上下半年的强烈反差令行业格局迅速生变,销售持续探底增加了明年预期的不确定性。

房企信用危机动摇生存根基。偿债高峰的来临叠加销售回款困难、融资渠道收紧、资产变现困难等影响偿债能力的因素导致 2021 年房企信用危机事件频发。

拿地与供地的时空错配。土地市场预期的变化带来成交格局的异动,从两批次各城市成交率及溢价率的变化来看,显然房企的拿地动力无法匹配到地方政府推地意愿的提升,22城总体二批次流拍率高达60%,较首批提升54个百分点;成交方面,民企大规模缺席的情况下,地方国企及城投护盘,底价成交土地总数高达77%,整体溢价率降至4%。

2022年政策软化程度如何?我们预判2022年行业整体调控在兼顾中长期制度改革深化的基础上,对于短期供需层面限制措施的把控将愈加精细化,不排除非热点城市打破以往过度调控的枷锁,而对于热点城市,我们仍认为其调控体系将趋于稳定,2022年更大概率的是将形成以金融信贷调节为主的供需控制措施。

重点城市需求有望在年中加速释放。我们倾向于认为本轮金融环境的改善有望带来重点城市需求的集中释放。目前热点城市的二手房市场与新房市场已形成较强的联动效应,房企推盘节奏的加速叠加放款周期的缩短进

一步活跃市场,尽管房地产税试点预期将带来不确定性,但我们预计至 2022 年年中阶段,重点城市新房及二手房成交将逐步放量 | 保障房托底房地产投资,但拉动效果有限。测算 2022 年保障房建设将拉动房地产投资规模约 2430 亿元,假设 2021 年全年房地产投资增速为 6%,则 2022 年保障房拉动投资对应占到 2021 年房地产投资完成额的 1.6%,相较于前期棚改对投资的拉动作用有所弱化。

基于库存视角下的指标预判。我们预计 2022 年全国销售面积及销售金额均同比下降 8%,新开工面积增速同比下降 13.5%,竣工同比增长 5.2%,施工面积同比增长 1.7%,房地产投资增速同比下降 2.6%。

边际预期向好,估值修复空间充裕。随着行业格局和发展模式的重构,中长期来看房企的经营管理效率和信用获取能力将是重点关注要素,行业内部加速出清意味着集中度提升机遇的出现,未来房企结构也将面临分化格局,当前对于利润率的底部反弹仍存在市场预期差,我们建议从资金成本和杠杆的维度出发,关注财务相对稳健的房企。

风险提示:疫情再次升级对地产销售端造成冲击,房地产税试点力度超预期,房价超预期下跌,调控政策持续高压,融资环境改善不及预期,行业流动性风险加剧等。

关键词: 疫情

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_35320

