



12 月到位资金同比增速创新低，企业资金压力仍大

房玲、羊代红

2022-1

克而瑞研究中心

12 月到位资金同比增速创新低，企业资金压力仍大

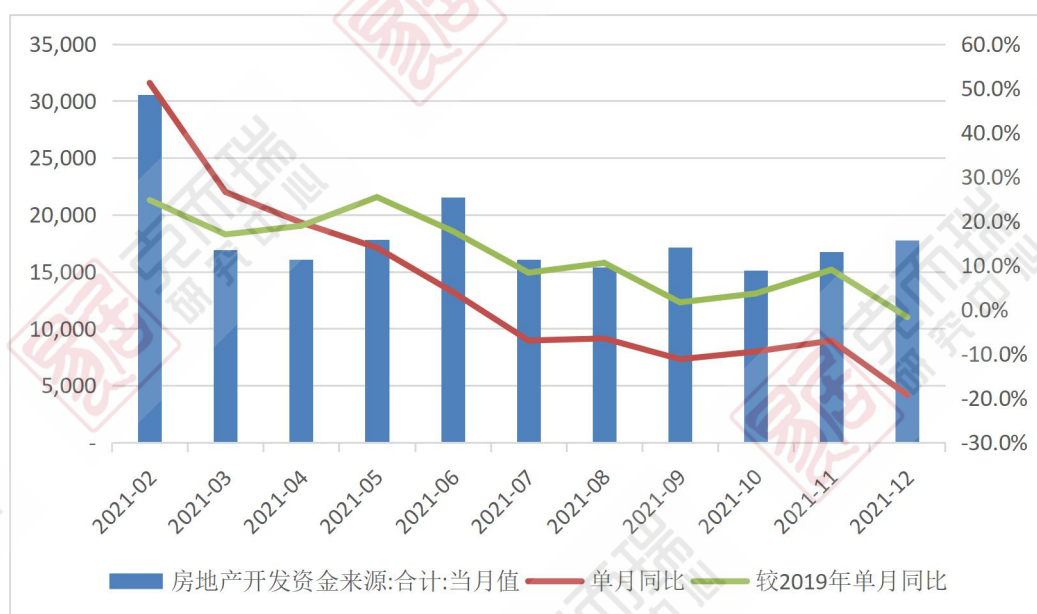
四季度以来，政策密集维稳房地产，支持房企合理融资，重塑行业信心。在此背景下，房企年末融资恢复情况如何？2021 年年末房地产开发企业到位资金又有怎样的表现呢？其构成又有怎样的变化？

全年房地产开发企业到位资金增速仅 4.8%，创近六年新低

1 月 17 日国家统计局公布了 2021 年房地产行业数据。房地产业新房销售和开发投资规模全年均创新高，分别增 1.9% 和 4.4%。从房地产开发企业到位资金来看，2021 年到位资金 201132 亿元，同比增长 4.2%，规模创历史新高，但增速居近六年新低。

而单月来看，四季度政策密集维稳房地产，但年末到位资金增速仍表现不佳。12 月房地产开发企业的到位资金 17770 亿元，环比增长 6.0%，同比下降 19.3%（较 2019 年 12 月下降 1.7%），到位资金规模低于历史同期，同比增速创近五年新低。到位资金恢复力度并未增强，当前房企的资金压力仍然较大。

图：2021 年房地产开发企业到位资金（当月值）变化情况



数据来源：统计局、CRIC 整理

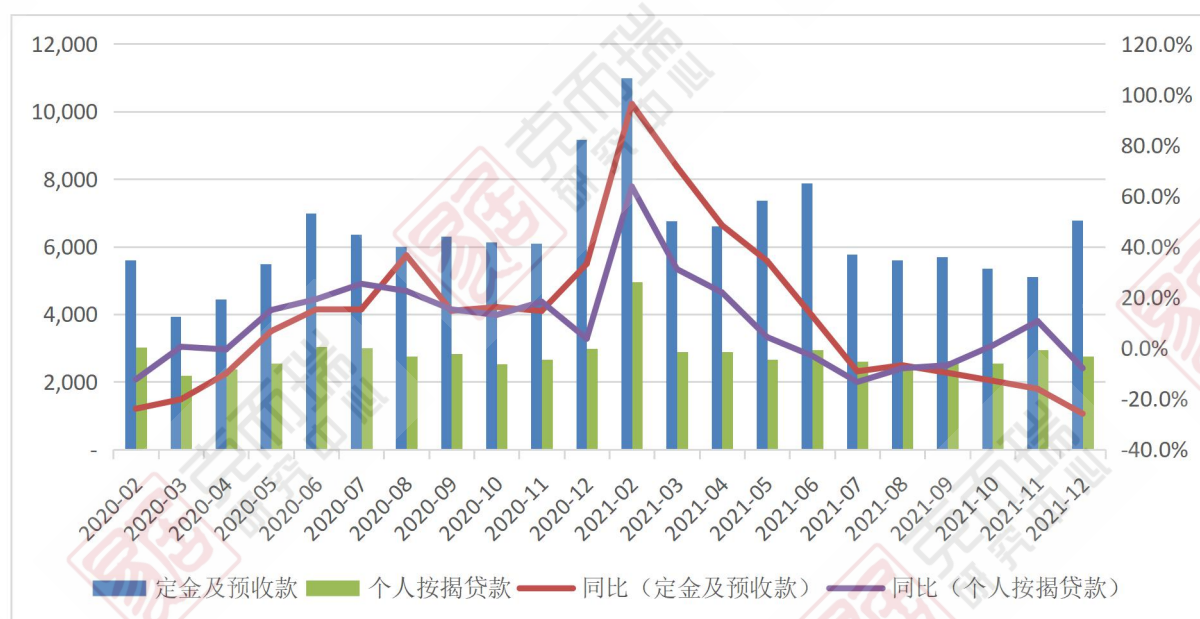
个人按揭款+定金及预收款占比超过 50%，企业更加依赖销售回款

房地产到位资金中销售回款（定金及预收款+个人按揭贷款）2021 年累计值达到 106334 亿元，同比增长 10.2%，增速同比增加 1.3pct；占比达到 52.87%，同比上升 2.9pct，近年来首次超过 50%，当前房企到位资金较为依赖销售回款。

在定金及预收款方面，由于 12 月全国商品房共计销售 21302 万平方米和 20263 亿元，同比则分别下降 15.6% 和 17.8%，表现低于历史同期。12 月定金及预收款为 6790 亿元，同比下降 25.9%，降幅较 11 月的 16.9% 进一步扩大，达到近五年新低。但从总体来看，2021 年房地产开发资金来源（定金及预收款）73946 亿元，同比增长 11.1%，较 2019 年增长 20.5%。

而在个人按揭贷款方面，12 月个人按揭贷款为 2755 亿元，同比下降 8.0%，单月增速由正转负，环比来看也下降 6.8%，主要在于此前居民积压按揭需求在 10 月、11 月两月已得到释放，而当前信心修复仍待时日，年末居民按揭需求减弱。

图：2021 年房地产到位资金（定金及预收款）、（个人按揭贷款）当月值及同比（单位：亿元，%）



数据来源：统计局、CRIC 整理

国内贷款同比降幅进一步扩大，企业融资难言回暖

国内贷款（包括开发贷及并购贷、委托及信托贷等）方面，12 月到位资金——国内贷款为 1656 亿元，同比下降 31.6%，较 2019 年同期下降 25.3%。四季度政策密集发声后，11 月的降幅较 10 月有所缩小，但 12 月表现却并未继续修复，同比降幅反而进一步扩大，达到近五年最大降幅。

2021 年房地产开发资金来源(国内贷款)达 23296 亿元,同比降幅较 11 月末的 10.8% 进一步扩到 12.7%,企业融资端仍难言回暖。

图：2021 年房地产到位资金（国内贷款）当月值及同比增速（单位：亿元，%）



数据来源：统计局、CRIC 整理

自筹资金下半年占比达到最高，但增长也难以持续

从自筹资金来看，12 月房地产开发企业到位资金——自筹资金为 6050 亿元，同比下降 9.8%，较 2019 年同期增长 7.1%，同比增速在 11 月由负转正后再次回负。全年来看，2021 年累计值达到 65428 亿元，同比增长 3.2%，增幅较前 11 月的 4.8% 进一步收窄，在当前整体融资环境收紧下，多个融资渠道均被封堵，虽部分企业通过多种方法自救充裕现金流，但大部分房企自有筹集资金能力有限，资金增幅有限。

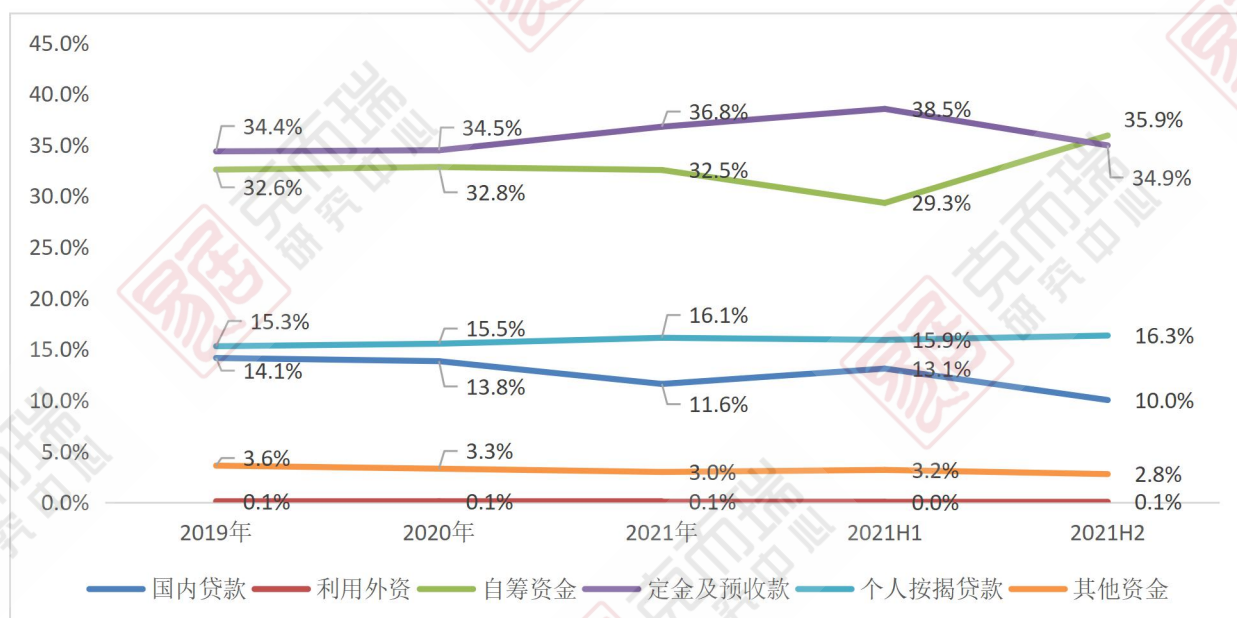
图：2021 年房地产到位资金（自筹资金）当月值及同比增速（单位：亿元，%）



数据来源：统计局、CRIC 整理

值得注意的是，下半年自筹资金占比大幅上涨 6.6pct 达到 35.9%，成为占比最高的资金来源。主要是由于下半年行情急转直下，企业销售表现不佳，加上融资环境持续收紧，对自筹资金依赖度显著上升，不过 12 月自筹资金增速由正转负，自筹资金对企业的支持力度或将难以持续。

图：2015-2021 年房地产开发企业到位资金各来源占比情况



数据来源：统计局、CRIC 整理

总体来看，2021 年房地产开发企业到位资金创新高，但增速创近 6 年新低。在四季度政策密集维稳下，10 月、11 月的单月数据表现有所回暖，但到 12 月并未有更好的修复表现，企业资金端压力犹大。不过值得注意的是，2022 年 1 月发改委发文重申“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”、“因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”，叠加 1 月 17 日央行开展 7000 亿元 1 年期 MLF 操作和 1000 亿元 7 天期逆回购操作，或带动按揭端利率进一步下滑，将利于推动城市住房需求释放，维稳房地产行业，企业资金压力或可得到边际放松。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。