

中证网讯 (记者 彭扬) 国家统计局日前公布的2022年1-5月宏观经济和房地产行业数据显示, 主要指标边际改善, 国民经济呈现恢复势头, 房地产业也不例外。

数据显示, 5月份, 我国商品房销售规模自年初以来首次实现环比增长, 商品房销售面积和销售金额分别环比增长26%、30%。新增投资方面, 5月份房地产企业新开工面积、土地购置面积、房地产开发投资环比明显改善, 分别增长20%、46%、14%, 尤其是新开工面积结束了连续6个月的环比下降。

6月以来, 行业恢复态势进一步明显。Wind数据显示, 2022年6月全国30大中城市商品房成交面积1669万平方米, 环比增长81%。

多位业界专家表示, 对房地产行业数据应科学分析。市场上有观点认为, 2022年1-5月商品房销售面积和销售额同比下降23.6%和31.5%, 因此推断房地产行业仍处于下行期。“这种判断忽略了今年上半年和2021年同期房地产行业所处周期和外部环境明显不同这一关键因素, 进而忽略了5月份以来房地产市场边际上的改善。”专家指出。

从数据上看, 2021年上半年, 房地产市场维持高位增长, 半年销售面积达到历史高点。但2022年上半年, 受疫情超预期影响, 房地产开发投资增速和销售都难以保持高位运行。专家提示, 由于高基数影响, 从同比数据出发作出房地产市场仍在持续走弱的判断, 容易存在误判, 而处于同一环境下的环比指标改善更能反映房地产市场企稳回暖的真实情况。

专家表示, 对房地产行业数据也应理性看待。一方面, 在观察房地产市场具体数据指标时, 更应从整个行业所处的历史环境看。2021年, 我国人口城镇化率已达到64.72%, 而老龄化进程加快, 同时城市化过程中人口从“三四线”城市向“一二线”等大城市集中也将使房地产行业从“全面开发”转向“重点开发”阶段。“在这种外部环境下, 房地产行业不可能始终保持爆发式增长, 会进入行业成熟期。”

值得一提的是, 近期多家房企在2021年年报及业绩会上均表示不再唯规模论, 而把目标转向“高质量发展”, 这也是与我国目前城市化和人口结构的现状相符合, 是我国房地产行业逐渐成熟的一种表现。

同时, 业

内专家认为, 对房

地产行业仍可保持乐观态度。展望未

来, 我国新型城镇化建设

仍将持续释放房地产市场需求。同时, 居民家庭改善性住房需求潜力较大, 租购并举等新模式有很大发展空间。未来, 随着国内疫情稳定, 稳楼市诸多举措的综合效

应逐步显现，房地产市场有望进一步趋稳，房地产行业也将在新的发展模式中行稳致远。