



家居行业研究一：行业终端市场规模超8000亿 二手房家具配置 将成行业最大需求

作者：鲁光远 王中净 朱嘉

林

电话：010-58352887

邮箱：luguangyuan@xinhua.org

编辑：刘琼

审核：范珊珊

官方网站：www.cnfin.com

客服热线：400-6123115



根据测算，2020年我国家具行业终端市场规模约为8042.2亿元。我国每套住宅平均家具花费为2.88万元，2018年以来有所调整，但总体呈现上升趋势。二手房配套需求增长迅猛，未来包含二手房配套需求的更新需求将替代新房成为行业最大需求。

一、家具行业终端市场规模超过 8000 亿.....	3
二、二手房交易成行业增长新动力，存量房家具更新需求预计将平稳增长.....	5
三、户均家具花费达到 2.88 万元.....	9

图表目录

图表 1：我国家具行业终端市场规模测算.....	3
图表 2：家具行业终端市场规模与家具类产品零售对比.....	4
图表 3：家具行业终端市场规模增速与家具类产品零售增速对比.....	4
图表 4：新房销售产生的家具需求推算（万平米、万套）.....	5
图表 5：二手房家具配套需求推算（万平米、万套）.....	6
图表 6：二手房成交对家具需求增速高于新房.....	7
图表 7：二手房成交对家具需求增速高于新房.....	7
图表 8：总体更新需求（万套）.....	8
图表 9：1978 年以来我国居民存量住宅快速增长.....	9
图表 10：每套住宅平均家具花费（元）.....	9
图表 11：建材家居景气指数：购买力指数：当月同比.....	10
图表 12：总体更新需求测算（万套）.....	10

家居行业研究一：家具行业终端市场规模超 8000 亿 二手房家具配置将成行业最大需求

根据测算，2020年我国家具行业终端市场规模为8042.2亿元。我国每套住宅平均家具花费为2.88万元，总体呈现上升趋势。二手房配套需求增长迅猛，未来包含二手房配套需求的更新需求将替代新房成为行业最大需求。

一、家具行业终端市场规模超过 8000 亿

根据统计局数据，2020年规模以上家具制造企业营业收入为6875.4亿元，同比下降3.4%。该数据反映了家具行业在生产端的规模。从消费端来看，该数据还需要经过一系列处理，主要考虑渠道费用和进出口的影响。

假设：1、渠道加价率为50%。2、我国家具进口金额/家具出口金额=（家具；寝具等；灯具；活动房进口金额）/（家具；寝具等；灯具；活动房出口金额）。

其中左侧数据来自于国家统计局口径，右侧数据来自于海关总署。

测算过程：

1、根据假设2以及我国家具进口金额，测算出我国家具出口金额，进而算出我国家具行业净出口金额。

2、家具制造业营业收入扣除家具行业净出口，再考虑50%的渠道加价率，进而算出在销售端我国家具行业总规模。

图表 1：我国家具行业终端市场规模测算

	规上家具制造业企业营收(亿元)	家具制造业出口交货值(亿元)	家具进口金额(亿元)	净出口(亿元)	出口金额(美元计价):第94章家具;寝具等;灯具;活动房(亿美元)	进口金额(美元计价):第94章家具;寝具等;灯具;活动房(亿美元)	进口/出口	我国家具市场出厂端规模(亿元)	终端市场规模(亿元)
2003A	637.8	299.3	15.3	284	129.0	6.6	5.1%	353.8	530.7
2004A	902.1	461.3	22.7	439	173.2	8.5	4.9%	463.5	695.3
2005A	1337.1	699.6	25.7	674	223.6	8.2	3.7%	663.2	994.7
2006A	1787.9	864.3	29.2	835	279.5	9.4	3.4%	952.8	1429.2
2007A	2068.4	958.2	34.7	924	359.4	13.0	3.6%	1144.9	1717.4
2008A	2535.4	1052.1	37.7	1014	427.7	15.3	3.6%	1521.0	2281.5
2009A	2911.0	1007.8	47.7	960	389.4	18.4	4.7%	1950.8	2926.3

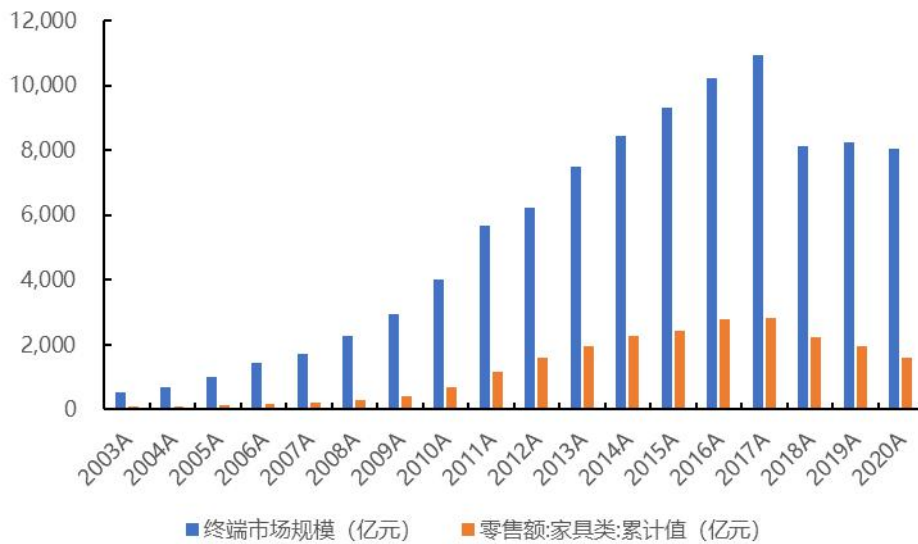
2010A	3793.1	1187.6	73.2	1114	505.9	31.2	6.2%	2678.7	4018.0
2011A	4992.3	1281.1	60.1	1221	593.4	27.8	4.7%	3771.2	5656.8
2012A	5438.9	1340.9	49.4	1291	778.9	28.7	3.7%	4147.4	6221.1
2013A	6462.8	1518.0	53.8	1464	864.2	30.6	3.5%	4998.5	7497.8
2014A	7187.4	1624.4	58.8	1566	933.8	33.8	3.6%	5621.7	8432.6
2015A	7872.5	1720.1	56.4	1664	986.3	32.3	3.3%	6208.8	9313.2
2016A	8559.5	1802.4	66.6	1736	874.7	32.3	3.7%	6823.7	10235.6
2017A	9112.6	1892.3	78.5	1814	890.4	37.0	4.2%	7298.8	10948.3
2018A	7081.7	1750.6	72.7	1678	955.0	39.7	4.2%	5403.8	8105.7
2019A	7117.2	1691.8	60.2	1632	990.7	35.2	3.6%	5485.6	8228.3
2020A	6875.4	1555.2	41.3	1514	1093.9	29.0	2.7%	5361.5	8042.2

来源：国家统计局、海关总署、新华财经

注：斜体字为估测值

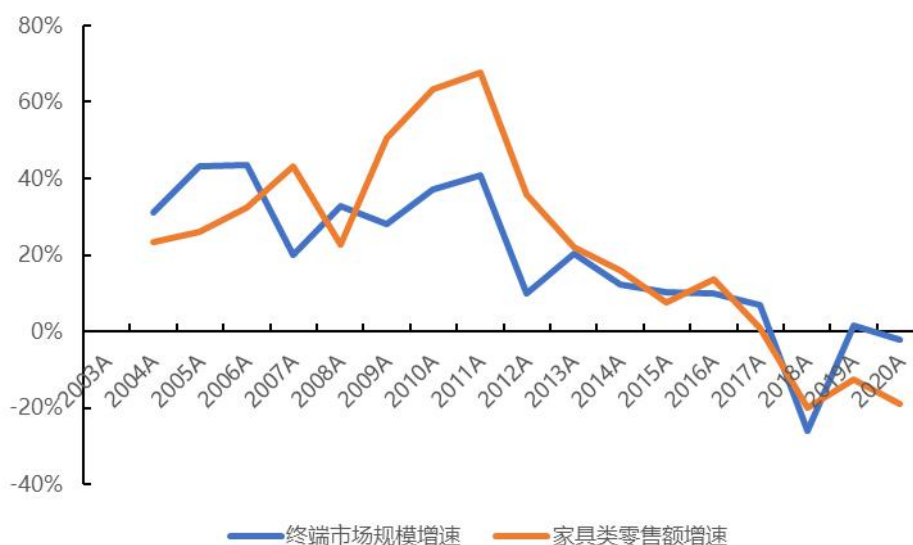
从绝对值来看，测算出来的家具行业终端市场规模远大于统计局口径下的家具类产品零售额，两者在增速走势上具有较强的相关性，也更能够反应市场的真实需求。

图表 2：家具行业终端市场规模与家具类产品零售对比



来源：国家统计局、新华财经

图表 3：家具行业终端市场规模增速与家具类产品零售增速对比



来源：国家统计局、新华财经

但客观来讲，2020年8042.2亿元的数字低估了我国家具行业终端市场规模，根据新华财经推算，2019年我国家具的市场需求相当于2768万套房屋的家具配套需求，户均配套金额为2.9万元。

我们认为该数字对我国的家具市场规模有所低估，其中一个主要原因在于源数据中家具制造业企业营收限定了规模以上工业企业。而家具行业的典型特征是规模优势难以体现、进入门槛低等因素所导致的市场集中度低。我国规模以上工业企业是指年主营业务收入在2000万元以上的工业企业，这将会忽略掉总量较大的小型家具企业的营收。

二、二手房交易成为行业增长新动力，存量房家具更新需求预计将平稳增长

家具行业的需求主要来自于三部分：新房家具配置、二手房家具配置、存量房家具更新配置（扣除二手房配置部分）。这三部分需求支撑起了家具行业逾8000亿终端需求规模。

新房需求测算：

假设：由于时滞，假设现房在销售当年，期房在销售后13-36个月的时间内产生市场需求，进而转化为家具企业的营收，其贡献营收中间时点分别为销售后半年和两年。由此可测算出当年贡献家具企业营收的新房面积，再根据全国商品住宅销售面积和销售套数，测算出住宅单套面积，进而测算出当年贡献家具企业营收的新房套数。

图表 4：新房销售产生的家具需求推算（万平米、万套）

	商品房销售面积:期房	商品房销售面积:现房	当年有家具需求的新房面积	当年有家具需求的新房套数	同比	全国:商品住宅销售面积	全国:住宅销售套数合计	单套面积
2005A	31577.3	24191.8				49,587.8	423.5	117.1
2006A	38337.9	22290.2				55,422.9	504.9	109.8
2007A	51793.2	24399.5	59357.1	529.1		70,135.9	625.1	112.2
2008A	42459.7	19629.3	64694.9	607.4	14.8%	59,280.4	556.6	106.5
2009A	66875.7	26837.4	73963.8	690.0	13.6%	86,184.9	804.0	107.2
2010A	78174.6	26174.6	80842.2	763.4	10.6%	93,376.6	881.8	105.9
2011A	83200.4	26745.2	99270.3	939.9	23.1%	96,528.4	914.0	105.6
2012A	84540.3	26763.4	107450.8	1030.8	9.7%	98,467.5	944.6	104.2
2013A	99549.2	31001.4	114871.7	1096.5	6.4%	115,722.7	1104.6	104.8
2014A	91779.0	28869.6	120914.3	1161.5	5.9%	105,187.8	1010.4	104.1
2015A	96792.4	31702.6	127366.7	1198.6	3.2%	112,412.3	1057.9	106.3
2016A	118026.4	39322.1	133607.8	1245.6	3.9%	137,539.9	1282.3	107.3
2017A	129413.1	39994.8	147404.1	1360.3	9.2%	144,788.8	1336.1	108.4
2018A	140610.3	31044.1	154763.8	1391.5	2.3%	147,759.6	1328.5	111.2
2019A	146664.1	24893.7	159905.4	1407.6	1.2%	150,144.3	1321.6	113.6
2020A	153699.7	22386.5	166023.7					

来源：国家统计局、新华财经

注：斜体字为估测值

二手房需求测算

假设：1、二手房套均价值为新房的60%。2、二手房购买之后重新配置家具的比例为80%

根据假设1测算出二手房套均价值。再结合二手房总体销售额测算出二手房销售套数。同时根据假设2测算出产生配置家具的二手房套数。进而按照假设2 测算出二手房的家具配置需求。

图表 5：二手房家具配套需求推算（万平米、万套）

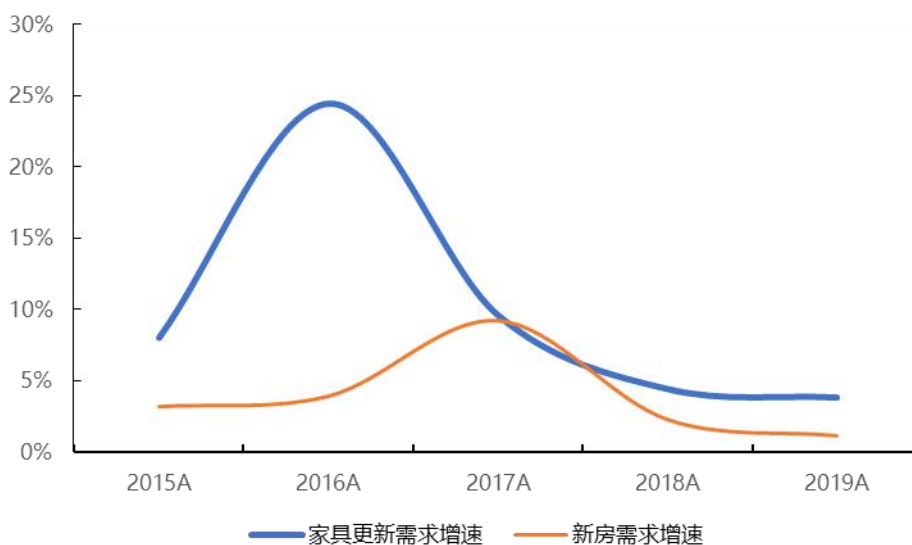
	新房住宅单价(万元/套)	二手房销售额(亿元)	总体住宅销售额(亿元)	二手房销售额占比	二手房单价(万元/套)	二手房销售套数(万套)	二手房销售量占比	二手房产生的家具需求套数(万套)	同比
2012A	56.6	26878	80345.2	33.45%	34.0	791	45.6%	633.2	18.5%
2013A	61.3	32150	99845.0	32.20%	36.8	874	44.2%	699.5	10.5%
2014A	61.8	31440	93851.1	33.50%	37.1	848	45.6%	678.7	-3.0%
2015A	68.8	37823	110592.4	34.20%	41.3	916	46.4%	733.1	8.0%
2016A	77.3	52875	151938.9	34.80%	46.4	1141	47.1%	912.5	24.5%
2017A	82.5	61912	172249.2	36%	49.5	1251	48.3%	1000.5	9.6%
2018A	95.1	74539	200912.7	37.10%	57.1	1306	49.6%	1044.8	4.4%
2019A	105.5	85827	225266.5	38.10%	63.3	1356	50.6%	1084.6	3.8%

来源：国家统计局、新华财经

注：斜体字为估测值

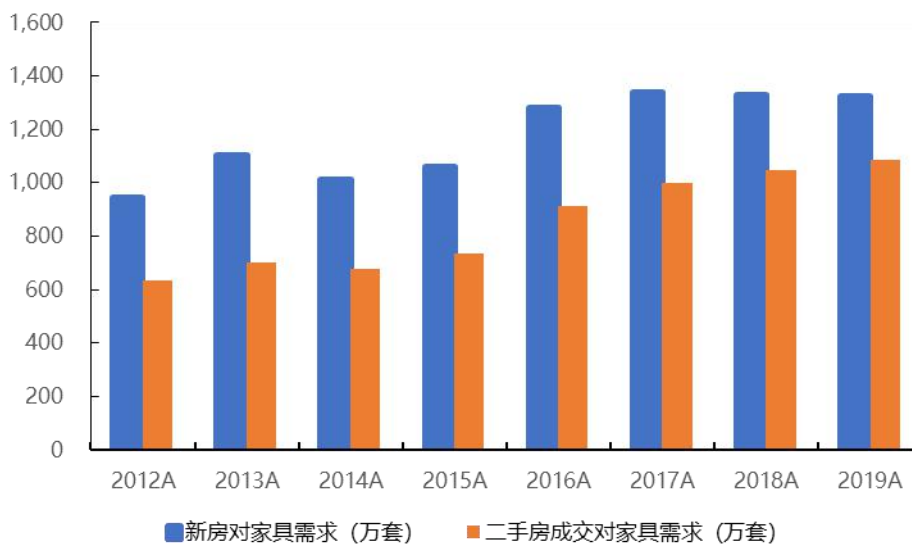
根据测算结果，二手房的家具需求在2012-2019年间从633.2万套增长到1084.6万套，增幅达到71.29%。

图表 6：二手房成交对家具需求增速高于新房



来源：国家统计局、新华财经测算

图表 7：二手房成交对家具需求增速高于新房



来源：国家统计局、新华财经测算

参考美国、英国等国的房屋交易结构，新房交易占比均不到 10%，而二手房交易占比在 65% 以上，预计未来随着中国城镇化率逐步提升，整体房屋交易结构也有望逐步向英美等国家靠拢，以二手房交易为主的存量房市场规模将远大于新房市场。这将使得二手房交易所带来的家具需求成为行业最主要的需求来源。

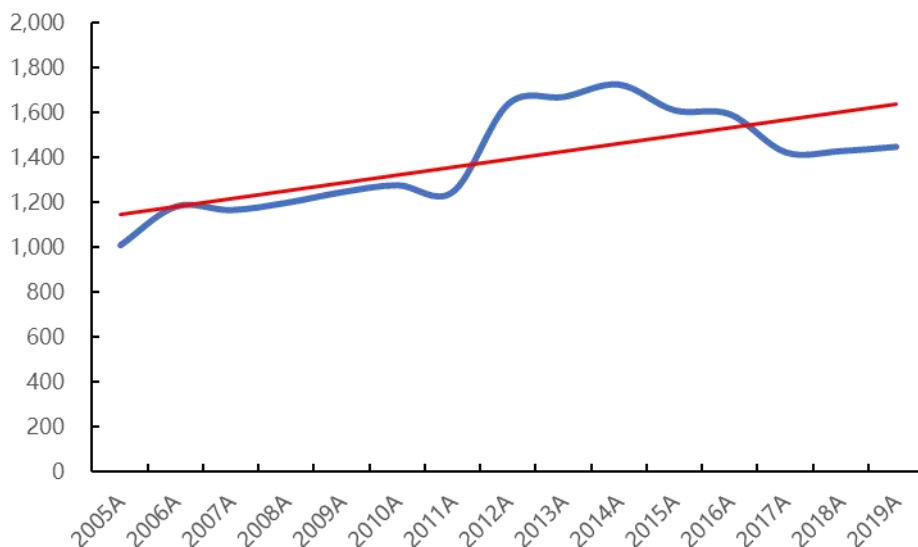
更新需求测算

目前更新需求的测算存在一定困难，首先不同家具的更新期限也不相同；其次，即便是同类家具由于品质差异，其更新年限参差不齐。另外，由于从本质上来讲，二手房购买后的家具配套需求同样也属于更新需求，因此在未来更新需求的更为精确的测算当中，还要考虑到二手房因素的干扰。

在本文中，存量房更新需求的测算方式为假设家具整套配齐之后10-15年陆续完成第一次整套家具或与整套家具等值的更换，在整套配齐后20-30年内陆续完成第二次整套家具或与整套家具等值的更换，同时忽略掉二手房交易的影响，故所测算出的更新需求包含了二手房交易需求。

以2019年的更新需求为例，2005-2009年的住宅竣工产生的一次更新需求相当于990.2套住宅配套家具需求，1990-1999年的住宅竣工产生的二次更新需求相当于456.2套住宅配套家具需求（以上数据通过历年城镇人均住宅面积和城镇人口结合测算），则我国在2019年的更新需求将会达到相当于1446.4万套住宅配套的规模。

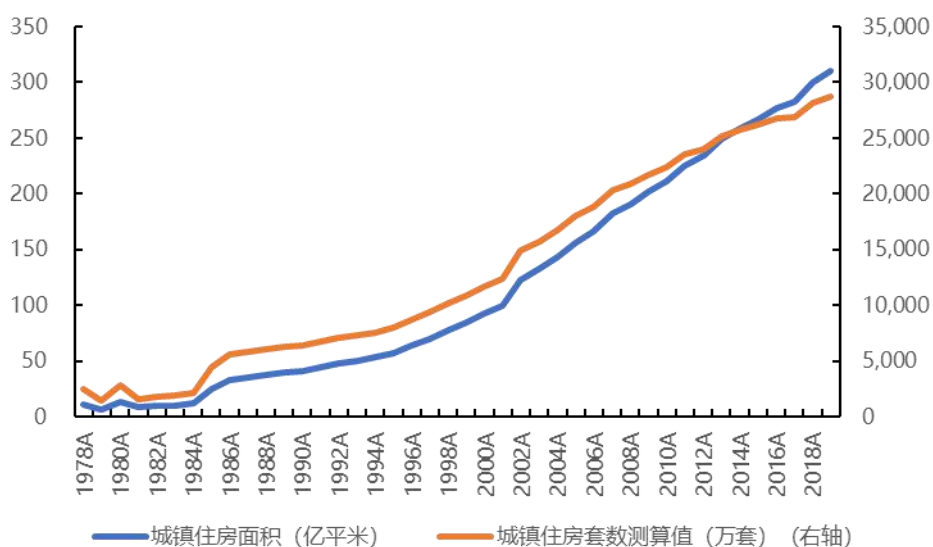
图表 8：总体更新需求（万套）



来源：国家统计局、新华财经测算

同时能够确定的一点是，在以后几十年内，我国居民住宅快速增长，伴随而来的必然是更新需求的不断释放，包含二手房家具配置需求在内的更新需求预计将成为家具市场的重要支点。

图表 9：1978 年以来我国居民存量住宅快速增长

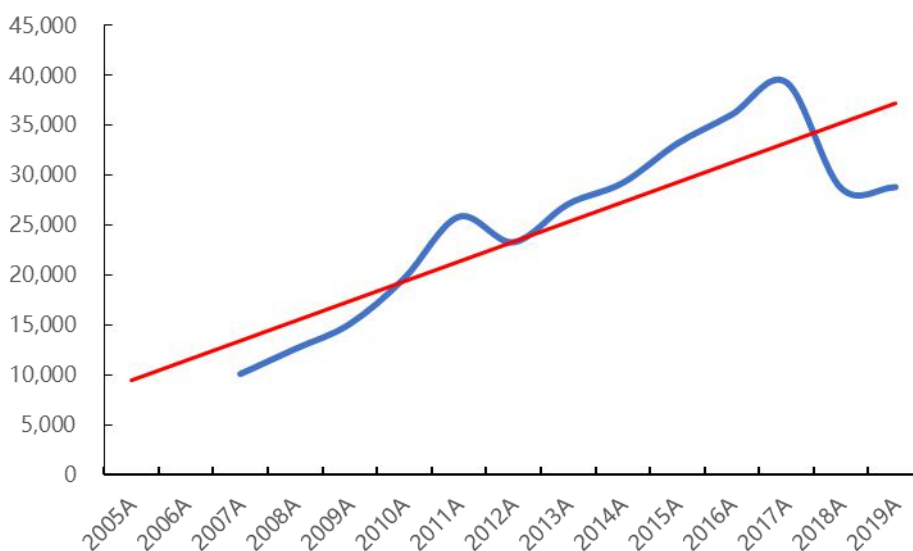


来源：国家统计局、新华财经测算

三、户均家具花费快速增长

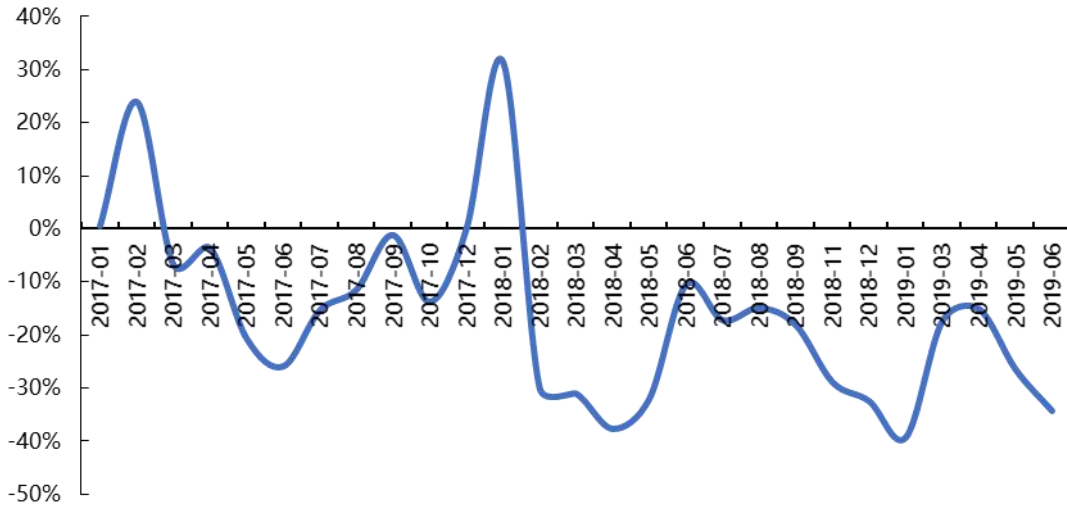
结合前文，对于家具市场终端规模的测算，我们发现，我国户均家具花费自2010年的19694元增长到当前的28831元，呈现出快速增长的态势。该指标在2018年开始有较大幅度的回撤，在整体家具需求量基本持平的情况下，我们认为这与当年宏观经济背景下消费者家具产品购买能力趋弱更为相关。根据统计局数据，自2018年开始，建材家居购买力指数月度同比大幅下降，与户均家具花费变化方向及时间点相匹配。

图表 10：每套住宅平均家具花费（元）



来源：国家统计局、新华财经测算

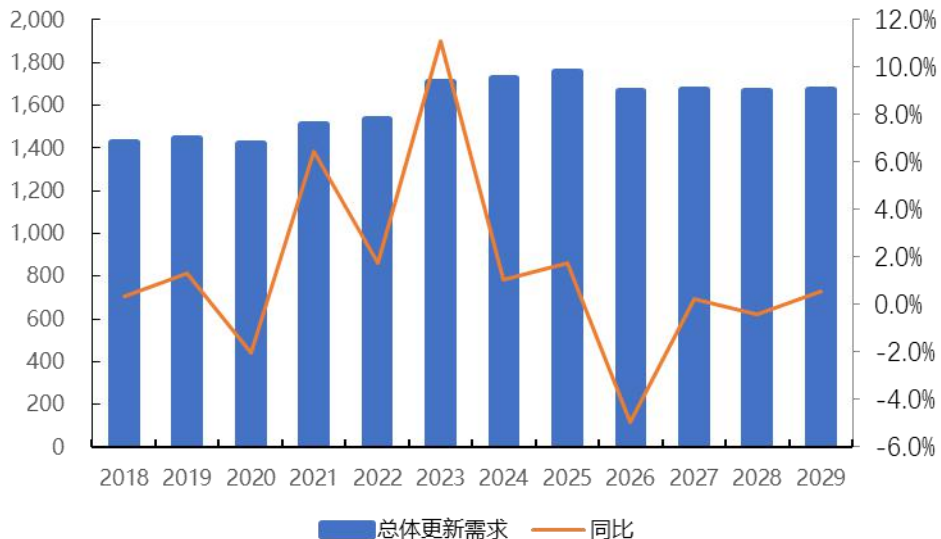
图表 11：建材家居景气指数：购买力指数：当月同比



来源：国家统计局、新华财经

我们认为，家具行业未来的增长主要体现在以下几个方面：1、单套住宅家具花费增加，与宏观经济相关性更强。2、包括二手房在内的更新需求将会持续扩大。结合之前的假设分析，按照我国当前城镇3.1亿套住宅存量，平均12.5年的更新周期，则更新需求相当于2488万套住房的家具配套需求，更新需求尚有较大的上升空间。同时，根据之前住宅增加的数据，经过测算，我们认为更新需求将会在2025年前后达到一次小高峰，最高点达到相当于1754.3万套住房的家具配套需求(与2020年相比，年均增速预计将达到4.36%)，随后稍作调整后预计仍将会继续保持增长态势。

图表 12：总体更新需求测算（万套）



来源：国家统计局、新华财经

重要声明

新华财经研报由新华社中国经济信息社发布。报告依据国际和行业通行准则由新华社经济分析师采集撰写或编发，仅反映作者的观点、见解及分析方法，尽可能保证信息的可靠、准确和完整，不对外公开发布，仅供接收客户参考。未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用。