



## 建筑涂料行业专题报告： 美国建涂市场成熟，重装提供需求韧性(三)

(上接第1336期)从企业层面数据来看,2022年工程墙面涂料和零售墙面涂料增速出现明显分化。工程墙面漆主要面对工程客户,其承接的项目类型多为新建建筑物或部分城市旧改项目,而零售墙面漆的终端客户为消费者,其中含较多的重涂需求。从二者的增速来看,此前工程墙面漆受益于地产客户的需求而快速增长,但进入2022年后,地产出现明显下行,工程墙面漆增速由正转负;而家装墙面漆则继续保持较高增速,2022年上半年立邦、三棵树的零售墙面漆均实现30%以上的增长,这表明存量市场正在逐步发力,新旧动能有望实现切换。

在此前的报告中,我们从供给的角度对建筑涂料行业市场规模进行测算,而目前我国重涂势头逐步显现,因此本篇报告将基于重涂视角;并基于建筑业整体市场对我国建筑涂料市场规模进行测算。建筑业房屋竣工面积达40亿平米,住宅占比2/3,迈入存量时代。2021年我国建筑业口径房屋竣工面积40.83亿平米,其中住宅27.06亿平米,占比66.28%。除住宅以外的部分可以统称为公共商业竣工面积,历年来占比均维持在1/3左右;其中商业及服务、办公、科研教育医疗、文化体育娱乐、厂房及建筑物、仓库分别占比6.19%、4.08%、5.12%、1.01%、13.81%、0.68%,还有1.16亿平米的其他建筑面积。2021年住宅竣工面积增长4.44%,由于公共商业建筑面积的更快增长,房屋竣工面积合计增长6.09%;住宅竣工面积过去5年复合增速-0.96%,同期房屋竣工面积合计复合增速-0.68%,整体迈入存量时代。

预计未来十年房屋建筑竣工市场进入

平稳发展期,CAGR约为2.2%。基于居住质量需求驱动人均住房面积提升、城镇化率提升带动购房需求、房屋折旧带来拆迁更新需求三大需求,预计2022-2030年共创造住宅建筑需求282.6亿平方米。公共设施与商业建筑往往围绕居民生活区域规划建设,2014-2021年公共商业建筑竣工面积与住宅竣工面积比例稳定在48%-55%之间,以50%的比例估测,则2022-2030年相应新增公共商业建筑需求141.3亿平方米。综上所述,2022-2030年国内房屋建筑竣工面积合计为423.97亿平方米,年均贡献47.1亿平方米。其中,2030年当年国内房屋建筑竣工面积为49.8亿平方米,CAGR约2.2%。

从长期发展逻辑来看,2022年本为竣工大年,潜在增速8.82%;但从2022年1-9月的实际竣工面积增速来看,由于房地产企业资金紧张以及疫情下施工受阻等因素,房地产累计竣工面积同比增速为-19.90%,因此在此基础上我们假设2022全年房地产竣工面积下滑20%,即减少2.03亿平米,2022年仍有望实现42.40亿平米的建筑竣工面积,同比增长3.85%,仍处于平稳发展状态。住宅重装市场(重装周期=12年)主要为过去竣工而形成的存量需求,假设不受大地产周期影响,仍然维持较快增长。

综上,我们将从新增建筑竣工、存量建筑重涂以及老旧小区改造三个需求维度测算建筑涂料的市场规模。在分部测算前,需对共性参数进行假设:假设1:建筑涂料涂刷面积。建筑涂料分为内墙涂料与外墙涂料,根据中国工业涂料协会、涂界以及建筑涂料生产企业数据可知,一般外墙面积为建筑面积的70%,考虑到外墙门窗以及其他装饰材料的占比,预计外墙涂料的涂刷面积为外墙面积的90%,因此假设外墙涂料的涂刷面积为建筑面积的62%;内墙面积通常为套内使用面积的2.5倍或建筑面积的3.5倍,在需考虑住宅的实际使用率以及建筑物内部的房间密度情况,假设内墙涂料的涂刷面积为建筑面积的3倍。同时,一般建筑涂料涂刷过程中需涂刷1遍底漆、2遍面漆。假设2:单方面积的涂料用量。建筑涂料的实际单方消耗量与产品类型、理论涂布率以及损耗程度相关,根据三棵树、嘉宝莉等建筑涂料企业给出的漆量计算公式以及北京老旧小区改造指导准则的给出的数据可知,内墙涂料的单方消耗量为0.1kg/m<sup>2</sup>-0.123kg/m<sup>2</sup>,因此假设内墙涂料的单方消耗

量为0.15kg/m<sup>2</sup>;由北京老旧小区改造指导准则给出数据,假设外墙建筑涂料的单方消耗量为0.877kg/m<sup>2</sup>。假设3:建筑涂料的平均价格。一般内墙涂料对应零售市场,同时其环保和品质要求比外墙涂料更高,因此其平均价格要高于外墙涂料。以三棵树2018年-2021年每季度的产品销售均价作为测算基础,其中内墙涂料均价为7.09元/kg,外墙涂料均价为4.86元/kg。

①新增建筑竣工市场:我们判断2022年新增建筑竣工市场规模约为741.92亿元,2025年实现规模812.35亿元。根据上述假设,新增建筑竣工面积采用住宅竣工面积与公共建筑竣工面积之和,之后分别计算内墙与外墙的理论用量以及市场规模。

②建筑重涂市场:我们判断2022年建筑重涂市场规模约为398.91亿元,2025年市场规模494.55亿元。通用参数延续上述假设。在重涂市场中可分为住宅和公共建筑两类,其中住宅重涂集中于内墙,城镇住宅的外墙重涂并不由居民消费行为主导,多受政策影响(老旧小区改造),因此,在住宅重涂领域仅考虑内墙,同时住宅的重涂周期要短于公共建筑,目前海外的内墙重涂周期仅为5-6年,在我国存量住宅不断提升的背景下,假设我国住宅的重涂周期为8年,以2010-2017年住宅竣工面积作为重涂需求面积;对于公共建筑,内外墙的重涂多同时进行,但其重涂周期往往较长,参考老旧小区改造计划2025年前完成2000年之前的老旧小区改造节奏,假设公共建筑的重涂周期为12年,以2006-2013年建筑物竣工面积作为重涂需求面积。

③老旧小区改造:老旧小区改造十四五期间共为建筑涂料带来市场规模943.10亿元,年均新增市场规模188.62亿元。在老旧小区改造中,根据《北京市老旧小区综合改造技术经济指标》中给出数据可知,旧改中建筑涂料主要使用丙烯酸弹性涂料与耐擦洗涂料,且使用场景有所不同,单方消耗量也存在差异,并且会受到采暖、电梯等渗透率的影响,因此假设采暖渗透率50%,加装电梯渗透率为45%;而从涂刷面积来看,2019年-2020年全国启动老旧小区改造5.9万个,而在十四五规划中,预计到2025年将完成2000年前建成的21.9万老旧小区的改造工程,因此在十四五期间(2021-2025)全国将完成老旧小区改造约16万个。根据之前各省市的旧改数据,通过测算

得出全国单位小区的平均旧改建筑面积为:24318.67m<sup>2</sup>/个,进而可以得到十四五期间总体旧改建筑面积为38.91亿平方米。一般假设外墙面积为建筑面积的62%,因此新增改造外墙面积24.12亿平方米。

市场空间综述:基于以上测算,2022年新竣工市场建筑涂料市场规模合计约为741.92亿元,建筑重涂需求的建筑涂料市场规模合计约为398.91亿元,老旧小区改造的建筑涂料市场规模为188.62亿元,合计共1330亿元,同比增长4.89%。预计2025年总体市场规模可达1495.52亿元,2021-2025年CAGR为4.00%。由此可以看出,未来在存量市场占据主导地位下,我国建筑涂料市场当前的重涂周期有望进一步缩短,进而使得我国建筑涂料市场规模实现稳定增长。

2.2行业集中度提升仍有较大空间,上下游挤压出清速度有望加快

我国建筑涂料发展时间较短,整体呈现“大行业、小公司”的格局。从第一章的内容可知,美国建筑涂料发展史超过150年,且行业经历了多轮的渠道变化以及产品迭代,在龙头企业不断收购兼并的背景下,行业格局较为集中,2021年美国建涂CR5超过90%,龙头宣伟市占率达55%。尽管我国涂料的发展历史可以追溯到100年以前,但实际上从1992年立邦将乳胶漆带入中国后,国内建筑涂料行业才真正开始发展,因此较短的发展时间使得行业整体集中度较低,2020年行业CR5仅为19.80%,2021年提升至28.81%,与国外竞争格局形成明显差异。而随着我国建筑涂料行业不断发展,龙头企业自身壁垒不断提升,有望在产品质量、渠道下沉以及品牌建设方面同中小企业拉开差距,进而获取更多的市场份额。

近两年建筑涂料行业面临上下游双重挤压,中小企业出清速度加快,龙头集中度提升迎来窗口期。从上游来看,2021年以来,建筑涂料主要原材料乳液、钛白粉等均处于较高位置,尽管进入2022年后,价格有所回落,但仍使得企业毛利率受损严重;同时叠加下游需求快速减弱,地产企业信用风险并未完全出清,中小企业难以承受资金压力致使业务体量进一步收缩。在此经营环境下,龙头由于渠道结构的完整性,可在部分渠道疲软时加大其他渠道的开拓力度,进而率先走出底部,而中小企业则面临淘汰压力,行业格局有望向上集中。

**华府冷暖空调**  
专业快速,服务DC/VA/MD  
电话:240-421-7363

9-153

冷暖气机 热水炉  
中央空调 风管  
消毒杀菌灯 车库门  
维修 安装 保养

代理:  
Carrier  
Payne  
Goodman

冷暖气新机:  
零件10年保证 / 1年人工保证

**方氏冷暖**  
Carrier Trane 9-152  
240-651-9115

空调维修  
冷气暖气  
维修安装

质量保证  
价格合理

专业中央空调

**高氏冷暖**

住家商业 安装维修  
住家空调 抽风马达  
商业空调 风管改装  
水电改装 热水炉

机器10年 1年人工 价格合理 品质保证

代理多种名牌空调设备  
Carrier, Bryant, Payne, Goodman

电话:(240)636-8420

**安居冷暖空调公司**  
Infinity Air LLC 9-147

代理多种名牌空调设备  
Carrier, Bryant, Payne,  
Goodman

专业技术执照  
HVAC Master & Contractor License

电话:571-334-9893  
Licensed, Insured

**冷暖考版**