



【NIFD 季报】凛冬已过 筑底在望——2022 年度房地产金融



房地产政策方面，在房地产市场面临需求收缩、预期转弱和房企违约冲击的形势下，2022 年政府部门持续释放出积极的房地产政策信号来稳定房地产市场和预期，包括重新明确房地产行业的国民经济支柱产业地位、通过金融“三支箭”政策支持房企合理融资需求、支持居民刚性和改善性住房需求、放松供需两端限制性行政政策、推进保交楼和房企债务风险的防范化解等。

房地产市场运行方面，2022 年房地产市场延续 2021 年下半年以来的下行态势，商品住宅销售各季度同比增速全部为负，商品住宅销售面积为 11.46 亿平方米，已回落至 2013 年水平，销售额为 11.67 万亿元，已回落至 2017 年的水平；70 城商品住宅销售价格环比下跌态势已持续 16 个月，住房租赁市场租金水平也普遍下跌。住宅销售市场的趋冷通过房企的拿地投资行为影响到土地市场，2022 年百城住宅类土地在供给大幅下降的同时，仍有大量土地流拍，全国百城共有 6279 宗土地未能成交。

房地产金融形势方面，在住房贷款利率大幅下调、住房消费金融服务持续优化的情况下，个贷余额增速仍持续回落；因出现提前还贷潮，第四季度个贷余额净减少 1100 亿元，表明居民部门正在通过增加储蓄、降低消费和减少债务来修复家庭资产负债表。受房企债务违约影响，房地产信托仍在持续压降，房企境外债发行规模腰斩；但随着房地产融资政策环境的进一步改善和“保交楼”专项借款的有序投放，房地产开发贷款余额增速由负转正，同比增长了 3.7%。

2022 年房地产市场最大的风险是房企大规模债务违约问题,尤其需要关注的是部分出险房企的债务风险已经由初始违约时的流动性风险演变为资不抵债风险。其次是因房企债务违约问题而引发的集体停贷事件,为维护社会稳定,保交楼工作至关重要。

展望 2023 年,我们认为房地产政策将着力于稳需求、保供给和防范化解风险三个方面。伴随着政策效果的逐步显现和三年疫情防控的阶段性胜利,房地产市场预期将会明显好转,积压的需求逐步释放,房地产市场有望在 2023 年上半年完成筑底。但中长期来看,随着我国人口正式进入负增长时代、城镇化速度的放缓、购房主力人口数量的大幅减少、住房来源中继承比例的逐步上升,我国住房市场在长期中有可能会步入下行通道,这是特别值得警惕的。房地产金融方面,我们认为 2023 年房地产金融将会维持相对宽松环境。住房消费金融服务进一步优化,个贷利率进一步下降,受提前还贷潮的影响,个贷余额增速可能会进一步下降。随着金融“三支箭”政策的落地,房企融资环境将会显著改善。

.....

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_52397

