

对公房地产贷款资产质量挑战不会对大行盈利和资本造成严重影响

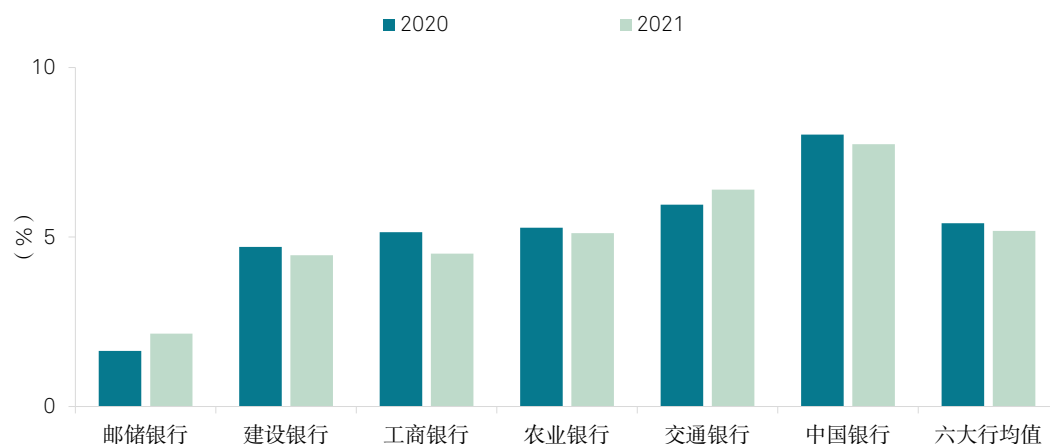
2022 年 4 月 28 日

我们认为，2021 年以来房地产开发商的信用危机对国有大行的主要影响为一定的盈利性压力，并不会伤及资本，房地产开发行业对国有大行造成的风险挑战可控。国有大行资本充足，盈利良好，对房地产开发业的敞口有限，因此面对房地产风险的冲击具有良好韧性。

主要的国有大行在 2021 年略微压降了房地产贷款占比。截至 2021 年末，六大行对公房地产贷款总额约为 4.4 万亿元，较 2020 年上升 7%，增速显著低于其平均贷款增速。六大行对公房地产贷款占其贷款总额的比例从 2020 年的 5.4% 下降到 5.2%。我们认为合理的房地产敞口集中度管理使得国有大行能够在近期房地产信用事件中维持稳定的信用质量。

图1

六大行对房地产开发业的总敞口有限 对公房地产贷款在贷款总额中的占比



资料来源：银行公开信息，经标普信评收集及整理。

版权©2022 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

2021 年，国有大行对公房地产贷款的不良贷款率显著上升，但总体风险仍处于可控水平。截至 2021 年末，六大行境内对公房地产不良贷款合计 1,155 亿元，同比上升 56%；六大行境内对公房地产贷款平均不良贷款率为 3.3%，较 2020 年末上升 1 个百分点。

分析师

栾小琛, CFA, FRM

北京

Collins.Luan@spgchinaratings.cn

崔聪

北京

Cong.Cui@spgchinaratings.cn

杨建成, FRM

北京

Allen.Yang@spgchinaratings.cn

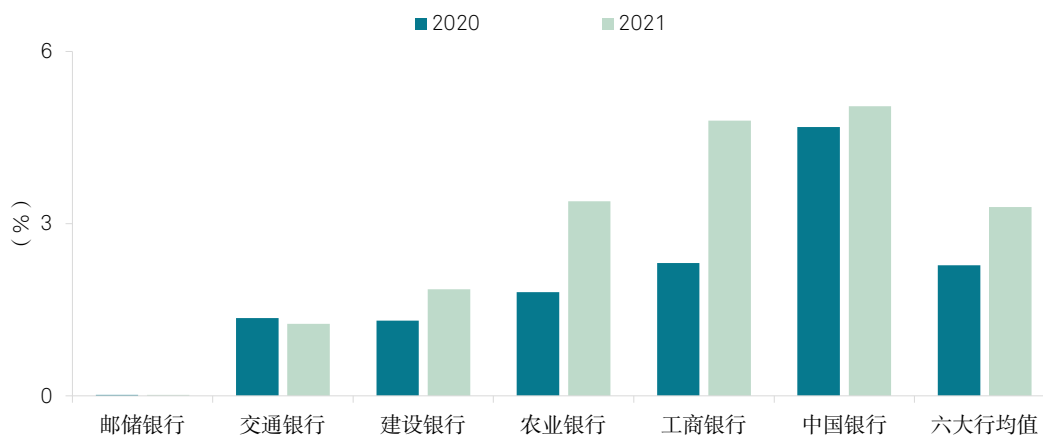
李迎, CFA, FRM

北京

Ying.Li@spgchinaratings.cn

图2

2021 年国有大行境内对公房地产贷款平均不良率上升 六大行境内对公房地产贷款不良率



资料来源：银行公开信息，经标普信评收集及整理。

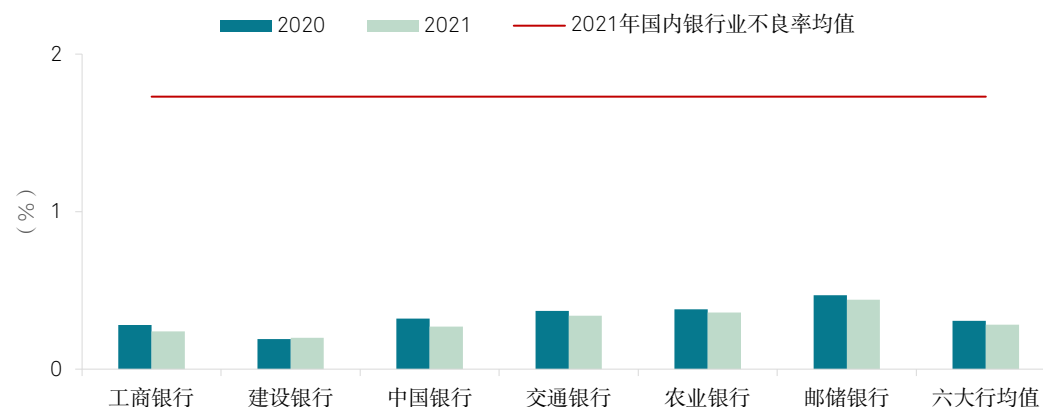
版权©2022 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

虽然对公房地产贷款信用质量在 2022 年继续承压，但是根据我们的敏感性测试，六大行的盈利性能够有效消化信用成本增加的压力。假设对公房地产不良贷款率上升一倍至 6.6%，且六大行对新增不良贷款均实现 130% 的拨备覆盖率，新增的信用损失会是 2021 年六大行税前利润的 10% 不到，对六大行的盈利性影响可控。在极端情景下，假设六大行房地产不良贷款率上升 400% 至 16.5%，且对新增不良贷款均实现 130% 的拨备覆盖率，新增的信用损失则会 2021 年六大行税前利润的 40% 不到。因此，在以上极端情景下，发生资本遭坏账侵蚀的可能性不大。以上分析均没有考虑银行持有的房地产贷款的抵押物，如果考虑到抵押物价值，银行遭受的损失会更小，安全边际更高。

六大行面对房地产贷款挑战具备良好韧性，主要是因为：首先，六大行对于房地产开发业的敞口可控；其次，六大行净息差水平健康，经营成本控制有效，良好的盈利性能够有效消化信用成本的增加；此外，国内房地产市场总体保持稳定，尤其是住房按揭贷款质量保持健康。

图3

良好的按揭贷款质量对于国有大行维持资产质量稳定非常重要 六大行按揭贷款不良率



资料来源：银行公开信息，经标普信评收集及整理。

版权©2022 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

本报告不构成评级行动。

欢迎关注标普信评微信公众号：



©版权所有 2022 标普信用评级（中国）有限公司。保留所有权利。

标普信用评级（中国）有限公司（简称“标普信评”）拥有上述内容（包括评级、信用相关的分析和数据、估值、模型、软件或其他应用或其中的输出）或其任何部分（简称“内容”）的版权和/或其他相关知识产权。未经标普信评的事先书面许可，严禁以任何形式或方式修改、逆向工程、复制或发布任何内容，或将任何内容存储在数据库或检索系统中。内容不得用于任何非法或未经授权的目的。标普信评和任何第三方供应商，以及其董事、管理人员、股东、员工或代理人（统称“标普方”）均不保证内容的准确性、完整性、及时性或可用性。标普方不对任何错误或遗漏（疏忽或其他），无论其原因如何，以及因使用内容而获得的结果，或者用户输入的任何数据的安全性或维护该等数据承担责任。内容以“概不保证”为基础提供。标普方特此声明免除所有明示或默示的保证，包括但不限于适销性或适用于特定用途或使用目的、不存在漏洞、软件错误或缺陷，以及内容的功能将不会中断或内容将与任何软件或硬件配置兼容等保证。在任何情形下，标普方将不对任何人就与使用任何内容相关的任何直接、间接、附带、惩罚、补偿、惩戒特殊或后续的损害、费用、开支、律师费或损失（包括且不限于收入损失、利润损失以及因疏忽造成的机会成本和损失）承担责任，即使标普方已经知道发生类似损害的可能性

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_40964

