



房地产行业研究周报：行业资金观察 融资环境小幅改善



每周一谈：行业资金观察融资环境小幅改善从房地产行业可观察的几个公开融资渠道近期表现看，银行贷款出现小幅转暖，境内债融资改善明显，而海外债及信托资金流入仍处于相对低位，对于政策更为敏感的融资渠道最先出现好转，对行业资金紧张态势起到了缓解作用。

从总量来看，房地产贷款自 2021 年进入低速增长期。2021 年 9 月房地产贷款余额 51.4 万亿，同比增长 5%，自 2016 年四季度起房地产贷款余额增速触顶后开始放缓，进入 2021 年增速进一步下落至单季同比个位数涨幅。

从分项来看，开发贷余额增速放缓较个人住房贷款更为明显。截止至 2021 年三季度，房地产贷款余额中开发贷余额为 12.2 万亿，与 2020 年三季度持平，个人按揭贷款余额为 37.4 万亿，同比增长 11%。

对基于我们的测算，房地产贷款余额同比增速持续下滑趋势已基本结束，行业来自银行贷款的融资环境有小幅好转。我们预计 2021 年四季度个人住房贷款余额可达 38.5 万亿，同比增长 11.6%，2021 年四季度房地产贷款余额在 52.2-52.7 万亿之间，同比增长 5.3%-6.3%，持平或略好于 2021 年三季度。

境内债新发额边际改善效应持续，单月同比跌幅已连续两个月收窄。2021 年 12 月，国内债券市场房地产行业新发额为 433 亿，同比减少 8%，跌幅较上个月收窄 22 个百分点。海外债融资持续低迷。2021 年 12 月，海外债市场新发美元债 5 亿美元，同比减少 78%，同比数据与 11 月基本

持平。信托资金融资恢复幅度有限。2021 年 12 月，用益信托网统计的新增房地产行业信托资金为 297 亿，同比减少 66%，较上月收窄 4 个百分点，信托资金融资有所改善，但提升水平不高。

多因素将促进房地产行业融资环境进一步改善。进入 2022 年，“稳增长”背景下，房地产行业的整体政策背景将较 2021 年将呈现进一步缓和转暖的态势。在房地产行业贷款额度重置、并购贷着重发力、部分城市房贷利率下行等多重因素利好下，行业的资金环境将会进一步改善。

融资环境改善之外，仍需着重关注一季度商品房市场销售表现。一方面，销售回款仍是行业资金来源的最大组成部分，另一方面，销售市场表现也将间接影响各类贷款办理意愿及审批流程。需着重关注 2022 年二月底至三月的销售市场表现。

数据追踪（1 月 10-1 月 16 日）：由于跨年影响，部分数据出现较大幅变化？新房市场：30 城成交面积单周同比及累计同比分别为-40PCT、-22PCT，一线城市+2PCT，-11PCT，二线城市-44PCT，-6PCT，三线城市-60PCT，-52PCT。

二手房市场：14 城二手房成交面积单周同比-14PCT，累计同比-19PCT。

土地市场：100 城土地供应建筑面积累计同比-69PCT，成交建筑面积累计同比-76PCT，成交金额累计同比-84PCT，土地成交溢价率为 0%。

城市行情:环比增速:北京(+48PCT)、上海(-1PCT)、广州(-22PCT)、深圳 (-23PCT)、杭州 (+146PCT)、武汉 (+43PCT)、南京 (-10PCT)。

投资策略: 建议关注经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科 A、龙湖集团。关注产品导向逻辑下的高品质性房企滨江集团、绿城中国等。

风险提示: 销售市场加速下行, 个别房企出现债务违约暴雷, 政策超预期调控。

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_36174

