



房地产行业跟踪报告：政策 协同合力 企业结束缩量



2022 年以来按揭利率明显下降。

据中国人民银行数据，截至 2022 年 9 月全国住房按揭贷款平均利率为 4.34%，较 2021 年底高点下降 129 个 BP，较人民币贷款平均利率的加点数由高点 87BP 下降至 0。

10 月个人住房公积金贷款利率自 2015 年 7 月以来首次下调，5 年以上及以下利率均下降 15 个 BP 至 3.1%和 2.6%。

历史上看，商品房销售对按揭贷款利率下行十分敏感。

在房价下降的背景之下，居民购房意愿仍然受到影响，信贷缩表的威胁仍然存在。

2022 年 10 月，住户贷款减少 180 亿元，居民中长期贷款也只增加 332 亿元，可以看出在房贷额度十分充裕的情况下，居民置业意愿显著不足，提前偿还按揭的动力很高。

我们判断，2023 年按揭贷款定价仍将继续下降，预计 2023 年全年按揭贷款利率平均将达到 3.9%。

在 2011 年和 2014 年两轮房地产周期中，平均按揭贷款利率分别较高点下降了 142 和 241BP，其中基准利率分别下降了 50 和 165BP。

利率作为调控房地产市场供需的重要手段，在地产销售仍未显著复苏的前提下，截至 9 月，按揭贷款利率较高点已下降 129 个 BP 至 4.34%。

后续按揭贷款利率继续下降对需求的影响预计将更为显著。

我们认为，以 A 股上市公司为核心的信用新周期已经启幕，部分发展稳健的企业有望迎来市场份额和盈利能力的持续提升。我们推荐万科企业（万科 A），保利发展、招商蛇口、金地集团、华侨城、滨江集团、华发股份、金融街、陆家嘴、中国国贸、建发股份、新城控股等公司。我们也推荐华润置地、绿城中国、美的置业、龙湖集团、越秀地产等港股蓝筹。

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_49840

