



许小乐：政治局会议标志 调控拐点 降准利好房地 产市场



12月6日央行发布通知，12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。同日，中共中央政治局会议召开，提出“要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环”。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，政治局会议提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”标志着前期高压紧缩的调控政策拐点确定，结合本次降准释放流动性，将对房地产市场带来利好。

一、房地产信贷环境有望继续改善。一方面，降准释放流动性的利好下，房贷利率下降、放款速度加快，另一方面，房企融资环境有望继续边际改善，房企合理的融资需求得到满足，利于降低房企债务风险。这将会巩固11月的底部复苏局面，对4季度以及明年一季度的市场构成利好。

二、利于刚需、改善型购房需求释放。在前一轮调控之下，市场上部分合理住房需求也受到抑制。贝壳研究院研究发现，在限贷政策下，低总价刚需群体受到的影响最大，需要更长的时间才能获得贷款，贷款成本也在上升，低总价二手房交易量下降的更加明显。同时，由于各地实行严格的认房认贷政策，卖一买一这样的置换需求被视为购买多套，贷款成本和贷款难度增加，也抑制了改善型换房需求的释放。如果这些需求长期被压制，会导致市场快速萎缩，后续可能会出现集中释放，不利于市场平稳发展。

会议提出，要支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，预计

未来在首次购房和改善性换房方面会有更好的政策支持，贷款环境会更友好。

三、保障性住房建设既能够在一定程度上对冲房地产投资下行的压力，也能够推动实现租购并举住房体系实现，解决新市民、青年人住房困难。今年国家出台了保障性租赁住房政策，通过土地、金融、财税政策支持，提升保障性租赁住房开发速度。根据住建部披露的数据，2021年，全国40个正在建设保障性租赁住房的城市，计划新筹集保障性租赁住房93.6万套。1-9月，已开工72万套，占全年计划的76.9%，完成投资775亿元。由此估算，2021年全国保障性租赁住房的总投资额超过1000亿元。

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_30567

