



【NIFD 季报】2021Q1 房 地产金融



从房地产市场运行情况来看,2021年第一季度房地产市场延续了上年末的运行态势。具体表现在:住房销售规模大幅上升;住房价格仍在上涨,但一线城市环比涨幅出现拐点,房价泡沫得到一定遏制;租金价格水平止跌回升,租金和房价背离现象发生转变;土地市场供给缩量,成交溢价率和均价重回上升趋势;一、二线城市住宅库存去化周期基本保持稳定,三线城市住宅库存去化周期有所上升。

从房地产金融形势来看,房地产金融风险仍是监管重点。个人住房金融方面,个人购房贷款余额尽管仍处于高位,但增速进一步下降;在LPR短期稳定、央行货币政策重回中性与“紧平衡”、银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度全面实施的背景下,个人住房贷款利率有所上升;从部分城市新增住房贷款价值比的估算情况来看,新增个人住房贷款抵押物保障程度较高,个人住房贷款整体风险可控。房企融资方面,开发贷余额增速持续回落,房地产信托规模大幅压降,境内外信用债存量规模开始压降,主要融资渠道全面收紧的局面没有改变。金融机构和金融市场投资者对房企的金融支持力度将产生更大分化,主要融资渠道均更为偏好经营风格稳健、财务杠杆率合理的房企。

风险提示方面,2021年第一季度,房地产市场有以下风险点值得关注:第一,部分三四线城市的房地产市场需求下降以及库存上升;第二,在房企存量有息债务高企、偿债高峰集中来临、融资政策持续收紧、行业内分化加剧的背景下,部分杠杆率较高且资金周转能力较弱的房企存在债务违

约风险。

.....

本报告全部内容详见附件。

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_32415

