



【NIFD 季报】2021 年房地产市场及房地产金融运行分析与 2022 年展望



2021 年的房地产政策经历了一次大的转变:上半年以“控房价”“控租金”为主基调,下半年因头部房企流动性危机以及大量房企违约事件爆发,监管层要求金融机构准确理解、把握和执行房地产金融管理制度,满足房企合理的资金需求,并通过注入流动性支持地产项目复工,鼓励银行稳妥有序开展并购贷款业务。地方政府层面,上半年热点城市还在发布二手房指导价以约束信贷额度、打击炒作学区房,下半年不少城市则出现了“限跌令”和“救市”政策。

2021 年房地产市场的运行可以用“急转直下”概括。上半年市场还在延续 2020 年的疫情暴涨行情,下半年各类销售指标由正转负,以销售额增速来看,四个季度分别为 95.46%、18.89%、-14.91%和-20.16%。与销售数据形成镜像的是库存情况,2021 年房地产去库存压力上升明显,三线城市 2021 年底库存去化周期相对 2020 年末上升了 15.8 个月。住宅销售市场的趋冷通过开发商的拿地投资行为影响到土地市场:2021 年住宅类土地成交金额为 4.11 万亿元,相对 2020 年下降了 9.63%;土地流拍数量大幅上升,其中 12 月单月土地流拍数量达到 2607 宗,为 2008 年以来最大单月流拍数量。

房地产金融形势方面,个人住房抵押贷款余额增速持续放缓,2021 年四季度增速为 11.3%,为 2012 年以来各季度最低值。个人按揭放缓的主要原因是一些银行按揭指标达到“贷款两集中”的上限。从其产生的影响看,贷款价值比(LTV)指标明显好转,这意味着银行个人按揭这项业务

风险更加可控；但由此带来的负面影响是，房企销售疲软、房企资金回流困难，反而加剧了房企违约风险。房企融资方面，开发贷增速持续下降，三季度达到历史最低点 0.02%，这主要是受“三道红线”政策影响；此后央行多次表态金融机构对“三道红线”理解有误并试图扭转预期，但效果并不明显，四季度开发贷增速仅上升到 0.09%。

展望 2022 年，政策会在“三重压力”和“房住不炒”两个总基调下进行平衡，我们认为会从以下三个方面发力：第一，会有更多三、四线城市出台“限跌令”和购房支持性政策；第二，一线及二线热点城市将会有更多政策支持住房租赁市场发展，尤其是支持保障性租赁住房的发展；第三，更多问题房企的处置措施会出台。

房地产市场运行方面，我们认为 2022 年一季度末至二季度初是整个市场走势的关键时期，如果三、四线城市的支持性政策发挥作用以及问题房企处置妥当，则整个市场会有较大程度的恢复。

房地产金融方面，我们认为个人购房贷款余额增速将一改 2021 年的颓势，甚至部分银行会超出“贷款两集中”的上限发放按揭贷款，个人按

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_39025

