



房地产行业年度盘点·房地产 融资：融资收缩分化年 短期信 用待修复 长期需适应“限量 限速”



核心观点:

2021 年是房地产融资全面收缩的一年，主要可以分为两个阶段，以 9 月为节点，9 月之前，融资政策延续了 2020 年下半年以来收紧的局势，“三道红线”和“两集中”政策落地实施，监管始终强调房地产金融风险，非标融资打补丁，开发贷，境内外债券，信托等各个渠道融资的规模被压降。9 月之后，由于融资的紧张和销售的下滑，部分房企风险暴露，引发市场连锁反应，地方政府预售资金监管加严，经营资金流动性减弱，融资难度进一步加大，部分房企陷入融资困境，而不同房企的表现也明显分化。与此同时，融资政策开始微调，纠偏房地产贷款投放过紧，支持房企合理融资。国央企拉动境内债融资规模回升，12 月进一步鼓励房企收并购融资。但由于房地产去杠杆已由政策推动转变为市场自发收缩，融资政策的边际调整并未阻挡融资收缩的趋势，政策见底，但市场仍在下行。

对于 2022 年，我们认为，行业调整仍未结束，融资政策整体从严，边际宽松的局面不会发生太大改变，企业分化也将持续。一方面，房企信用和市场信心有待恢复，融资政策调整尚有一定的空间，这个过程或将持续至 2022 年上半年。另一方面，在“三道红线”和“集中度管理”政策落地后，房地产金融监管和宏观审慎管理的基本框架和格局已经形成，同时预售资金监管也将走向规范化，房地产行业需主动适应地产金融监管下融资“限量限速”的局面。在此背景下，优质房企更受资金的青睐，在市场调整中将获得更多的优势，而流动性较为紧张的房企仍以去杠杆为主。

我们的产品



大数据平台

国内宏观经济数据库

国际经济合作数据库

行业分析数据库

条约法规平台

国际条约数据库

国外法规数据库

即时信息平台

新闻媒体即时分析

社交媒体即时分析

云报告平台

国内研究报告

国际研究报告

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_36358

