



房地产行业点评报告：信号意义更强 逐步修复购房者预期



央行调整按揭利率下限点评:信号意义更强,逐步修复购房者预期

继政治局会议释放积极信号后,银保监局、央行、国常会接连发声支持房地产健康发展,“因城施策”城市能级提升至强二线城市;叠加强二线城市苏州、合肥等地均有发布放松限购政策,给市场释放维稳信号。房地产行业作为“稳增长”重要一环,在前期刺激性政策未能达到明显效果的前提下,后续调控手段预计将进一步放松,预计市场热度在三季度触底回升,板块仍具备较好的投资机会,维持“看好”评级。

央行公布4月金融统计数据,调整首套住房商业性个人住房贷款利率下限

(1)5月15日,央行公告首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点(截至2022年4月,5年LPR为4.60%),二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行(即相应期限贷款市场报价利率加60个基点)。

(2)5月13日,央行发布2022年4月金融统计数据报告:4月份人民币贷款增加6454亿元,同比少增8231亿元。住户贷款减少2170亿元,同比少增7453亿元。其中,住房贷款减少605亿元,同比少增4022亿元。

本次全国性政策调整信号意义更强

2021年下半年,地产行业出现信用风险以来,央行多次公开表态将促进房地产行业良性发展;本次是其首次做出全国性的政策调整。本次调整后,首次

置业群体的按揭利率下浮空间打开,贷款利率下限降到 4.40%,给地方城市提供了新的房地产市场维稳手段。回顾本轮按揭利率变化,从 2021 年 10 月贝壳 50 城市首套平均 5.74%到已经下调到 2022 年 4 月的 5.17%,累计下调 57 个 BPs;叠加放款周期的缩减(从平均周期 77 天下调到 29 天),给首次置业群体的贷款条件已经处于近 3 年中比较好的时段。

我们判断本轮周期按揭利率或有较大下调空间

参考过往两轮周期,住房贷款平均利率分别下调 140 个、244 个 BPs(分别为 2011 年 Q4 至 2012 年 Q4、2014 年 Q3 至 2016 年 Q3)。从本轮利率调整看,目前仅在调整开端。同时叠加当下银行普遍存在较强的信贷投放需求,按揭作为一类不良率较低且有优质抵押品的贷款,我们判断未来利率或将还有较大下调空间。

风险提示:(1)行业销售恢复和融资回款不及预期,房企现金流压力增大;(2)疫情持续影响消费者购房信心。

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_42007

