

开发贷和个贷余额同比增速降至历史最低 房地产市场呈现趋稳态势

——2022 年一季度房地产金融运行数据解读

一、居民储蓄意愿增加，经济活力依旧较弱

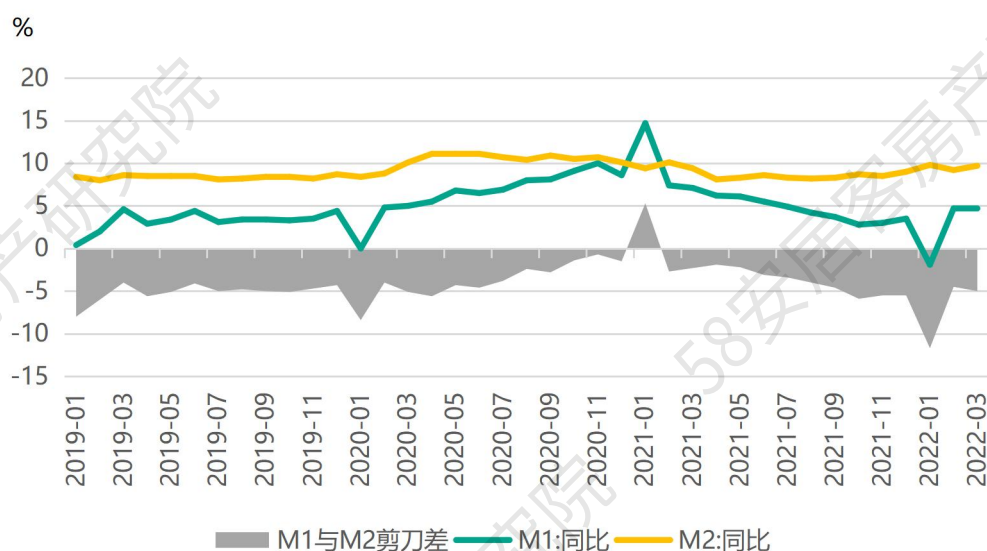
央行数据显示，2022 年 3 月，M1 和 M2 分别同比增加 4.7% 和 9.7%，其中，M1 同比增速持平上个月，M2 同比增速提高 0.5 个百分点。

M2 增速回升，主要是由于疫情之下，出于谨慎，居民储蓄意愿有所增加。这种情况在 2020 年也有发生，该年 3 月-12 月，M2 同比增速都在 10% 以上。

在 M1 增速不变，M2 增速上升的情况下，3 月 M1、M2 剪刀差为 -5%，较上月下降 0.5%，说明经济活力较弱，市场对近期经济预期不确定性导致企业投产和扩张的动力相对不足。

因此，近期各地出台多种经济刺激政策，包括减税降费、支持小微企业等，稳住经济，步步为营，进而实现持续健康发展。

M1、M2 同比增速走势

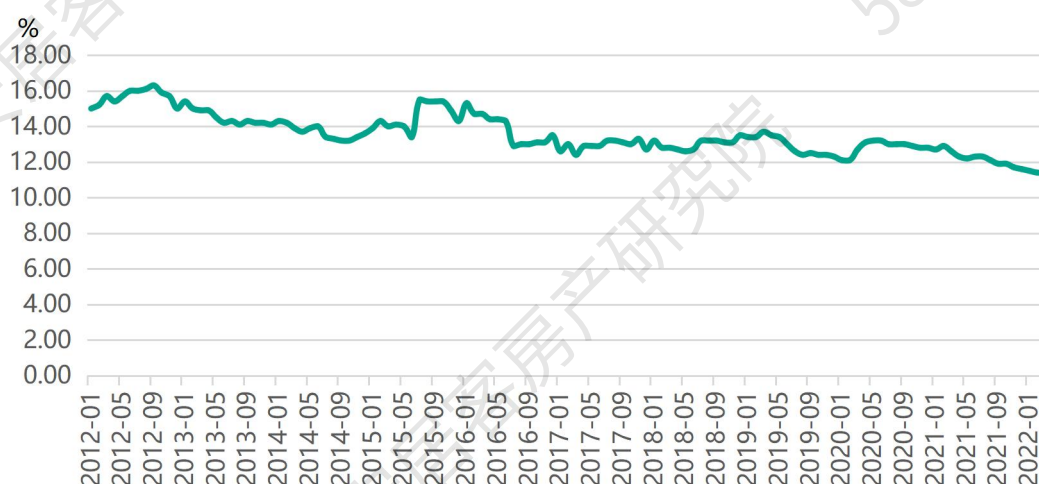


二、房地产贷款余额同比增速明显反弹

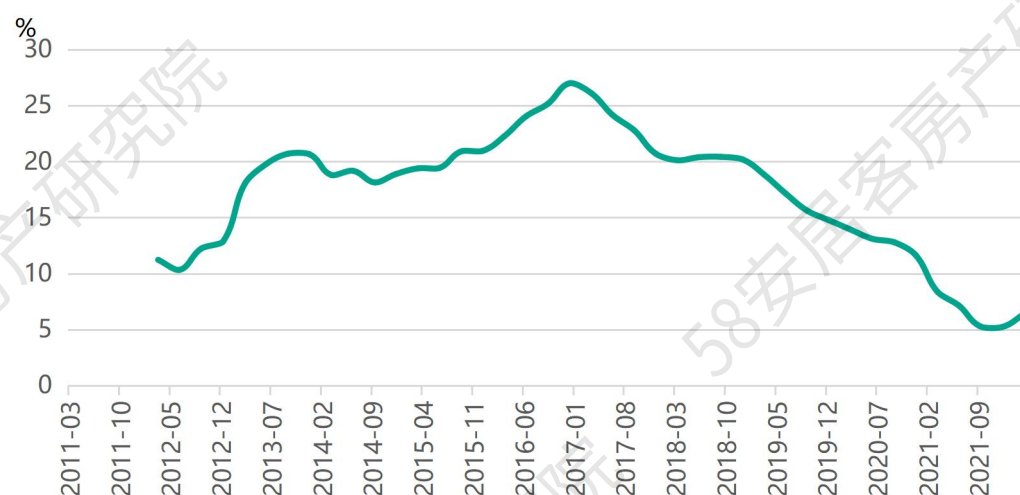
2022 年 3 月末,金融机构各项贷款余额同比增速 11.4%,持平上月,为近 20 年的同比增速最低点。

其中,房地产贷款余额 53.22 万亿元,同比增长 6.38%,比上年末增速低 1.9 个百分点,但相比去年四季度出现明显反弹;一季度增加 7790 亿元,占同期各项贷款增量的 9.3%,占比较上年全年水平低 9.8 个百分点。

金融机构各项贷款余额同比增速



房地产贷款余额同比增速



三、开发贷余额首现同比负增长，但环比多增

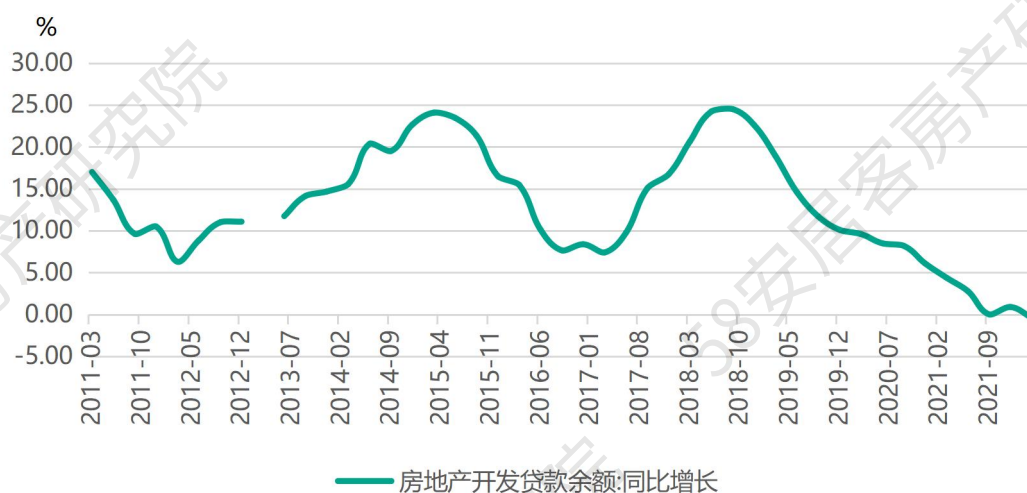
2022 年一季度末，房地产开发贷款余额 12.56 万亿元，虽环比多增 5%，但同比下降 0.4 个百分点，增速比上年末低 1.3 个百分点，并且为历史上首次出现同比负增长的情况。

一季度末，个人住房贷款余额 38.84 万亿元，同比增长 8.9%，增速比上年末低 2.3 个百分点，同样为历史以来最低点。3 月份，新发放个人住房贷款利率为 5.42%，比年初低 17 个基点。

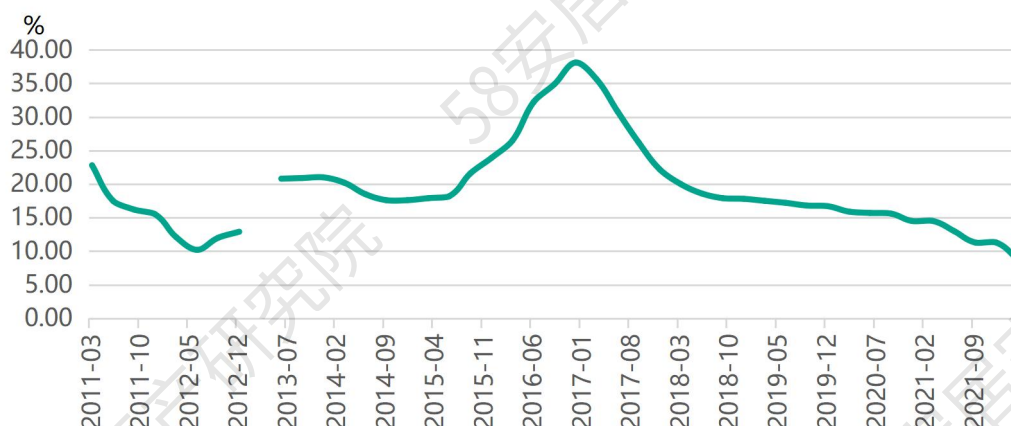
一季度，受到春节长假，及多地疫情爆发，和地产行业整体不景气的影响下，数据表现较为低迷。但值得注意的是，相比较去年四季度，无论是开发贷余额还是个人住房贷款余额总体依旧呈现上扬的态势，个贷余额增速的放缓也与各地纾困政策中的降利率有关。

当前房地产市场迅速增长的高杠杆时代已过，整体呈现趋稳态势。4 月 29 日，中央政治局会议的表态，及后续央行、银保监会、证监会、深交所的发声，对房企端和需求端都予以了支持，相关部门正努力通过金融调控来维护房地产市场的健康发展，促经济稳定。同时，这也意味着近期会有更多更丰富的政策内容出台。

房地产开发贷余额同比增速



个人购房贷款余额同比增速



四、疫情多发对新增贷款规模产生影响

央行数据显示，3 月新增人民币贷款 3.13 万亿元，同比多增 4000 亿元。其中，住户中长期贷款当月新增 3735 亿元，上个月负增长的情况予以了逆转，但较去年同期比依旧减少 2504 亿元。

总体来看，3 月新增人民币贷款量上回暖，但结构依然不佳。今年 2 月，住户中长期贷款减少 459 亿元，为历史首次减少，春节因素加上购房需求偏弱是造成住户中长期贷款减少的主要因素。3 月份以来，包括两会、中央政治局、及各部门表态，提到了将从金融角度支持刚需和合理改善型购房需求及缓解房企的融资并购等资金压力。购房者的置业信心有所提升，但受到多地疫情反复的情况影响，住房成交规模尚未完全释放，预计 5 月份以后居民中长期贷款会有所上升，但上升幅度有限。

新增人民币贷款及新增住户中长期贷款

