

易居季报系列

全国房地产贷款报告

商业银行严管信贷投放

房贷占比近五年首次低于 30%

2020年第三季度

商业银行严管信贷投放，房贷占比近五年首次低于 30%

核心观点：

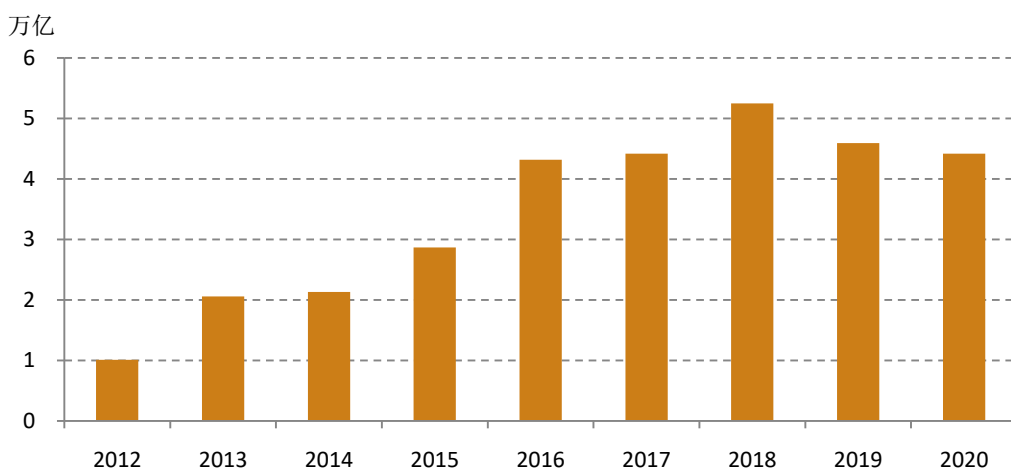
- **房贷市场：**今年前三季度商业银行各项贷款投放量明显增加，但是房贷占比严格控制在 30% 以下水平。这充分说明当前商业银行较好地执行了房地产的相关政策，也从防范金融风险的角度严管了贷款的投放，进而使得贷款不再过多聚集在房地产领域。
- **市场趋势：**后续贷款投向依然会把控，尤其是到了年底，要注意商业银行收紧房贷的风险。对于今年前三季度投向房地产领域过多贷款的银行而言，年底前预计会略收紧政策，这是房企和购房者所需要注意的内容。

一、房贷市场

1、房贷规模

本报告定义，本期贷款净增额=本期贷款余额-上期贷款余额。今年前三季度，全国净增房地产贷款 4.4 万亿元，同比下降 3.7%。今年前三季度净增房地产贷款规模显然是小于去年同期水平的。在今年降准等各类政策下，银根趋于宽松，商业银行可贷款的额度明显增大，前三季度净增贷款同比增速为 19.4%，但是主要强调投向抗疫相关工作、中小微企业等领域，所以对于房地产行业的影响相对要小。更关键的是今年二季度多地出现房价和地价炒作，商业银行房贷政策更会收紧，进而使得净增房地产贷款指标出现同比下降的现象。

图 1 历年前三季度全国净增房地产贷款规模

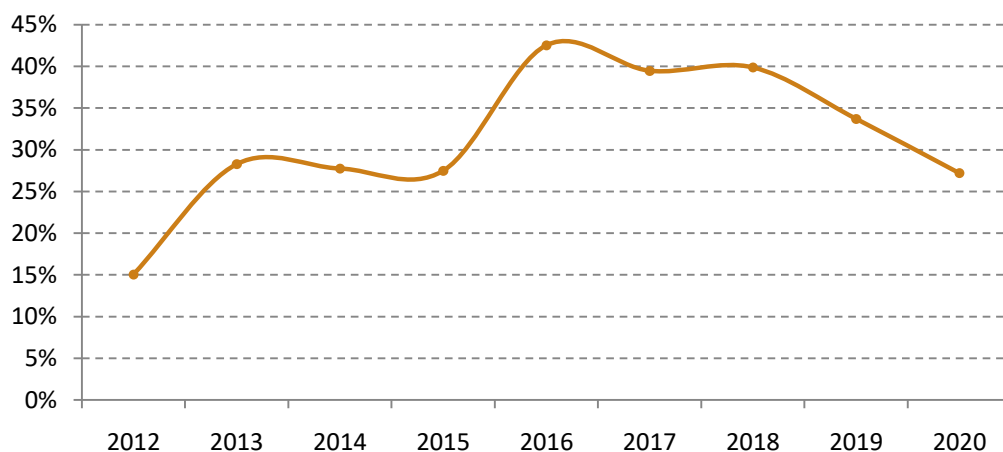


数据来源：中国人民银行、易居研究院

2、房贷占比

本报告定义：房贷占比=净增房地产贷款/净增人民币各项贷款，其衡量了商业银行对房贷投放的偏好程度，也是衡量房地产金融风险的重要指标。数据显示，今年前三季度，全国房贷占比为 27.2%。观察历史数据，2016 年前三季度该指标创新高，达到 42.5% 的水平。随后受房地产和金融市场的调控，该指标总体趋于下行态势。其中 2017-2019 年前三季度该指标分别为 39.5%、39.9%和 33.7%。而 2020 年延续该趋势。另外值得关注的是，今年前三季度该指标首次回落到 30%以下的水平，这说明贷款集中度在下降，有助于更好地防范商业银行的房贷风险。

图 2 历年前三季度全国净增房贷/净增各项贷款



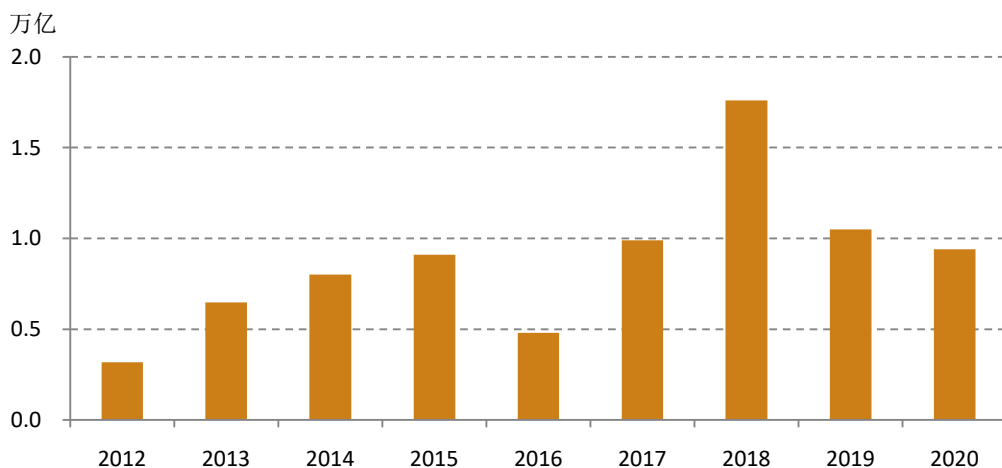
数据来源：中国人民银行、易居研究院

二、房贷分类

1、开发贷款

今年前三季度，全国净增房地产开发贷款 0.9 万亿元，同比减少 10.5%。从同比增速来看，其相比 2019 年前三季度 40.3% 的降幅有明显收窄。此类收窄态势，和今年第一季度疫情期间全国各地出台的扶持政策有关。尤其是为了防范房企项目烂尾风险、更好鼓励房企进行项目开发，各地都有各类发文，给予了房企开发环节各类贷款的支持。当然，后续随着房地产政策的收紧，尤其是三道红线等约束的增加，商业银行对于开发贷的政策也略收紧。类似开发贷款数据同比下降的态势，也会倒逼房企主动降价促销，以积极回笼资金。

图3 历年前三季度全国净增开发贷款规模

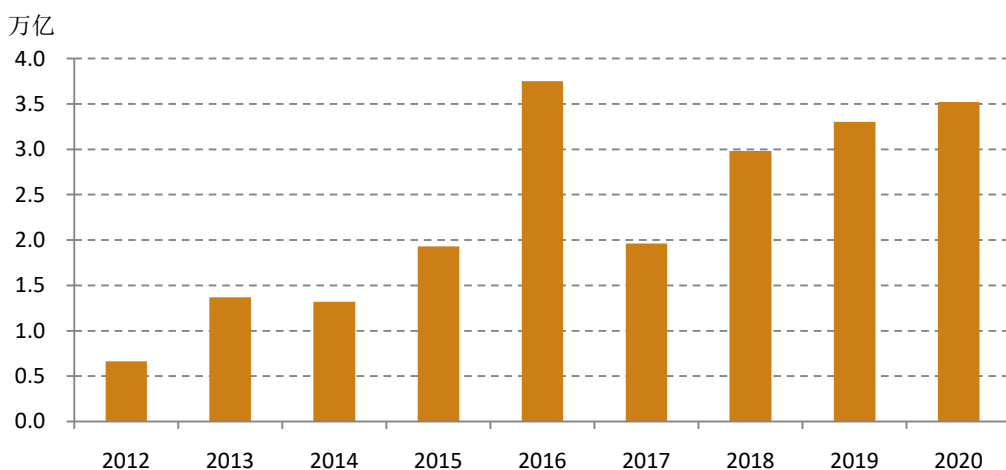


数据来源：中国人民银行、易居研究院

2、按揭贷款

今年前三季度，全国净增个人住房按揭贷款 3.5 万亿元，同比增长 6.7%。从商业银行房贷的结构看，今年前三季度个人按揭贷款占据了房贷总规模 80% 的比例，其成为房贷中最重要的组成部分。从历年前三季度的数据看，今年个人按揭贷款数据为近 4 年的新高，说明商业银行依然偏好此类贷款。后续要防范包括首付贷、经营贷等违规贷款变相进入房地产市场的现象。这是影响房贷市场稳健的重要因素。

图4 历年前三季度全国净增个人住房按揭贷款规模



数据来源：中国人民银行、易居研究院

三、趋势预判

从今年前三季度商业银行贷款的投向来看，房地产领域的投向得到较好的把控。虽

然今年商业银行贷款的额度比较充裕，但是投入房地产领域的贷款还是略保守，充分说明信贷政策“脱虚向实”的导向。而从结构上看，开发贷保持了负增长的态势，相对来说个人按揭贷款增速略偏高，这是后续银行信贷部门所需要关注的内容。

房贷风险需要积极把控。近期央行行长易纲、银保监会主席郭树清表示要管理好房地产市场风险，建立长效机制，遏制房地产泡沫这个威胁金融安全的最大“灰犀牛”。要遏制房地产泡沫，房贷泡沫自然需要把控。后续依然需要严管信贷的投放，防范房贷集中度上升。房贷投向趋于稳健，自然就使得地价和房价泡沫减少，最终有助于房地产市场的平稳健康发展。

附录：

中国人民银行每个季度发布《金融机构贷款投向统计报告》，其对于贷款的余额、结构等有较为明确的数据统计，成为我们研究贷款市场、判断贷款政策方向等重要的参考。我们基于央行报告和数据，结合中国房地产市场与政策的实际情况，研发出《中国房地产贷款报告》。本报告以季度的形式定期对外公开发布。

本报告明确了相关指标的定义和口径。1、房地产贷款。房地产贷款包括房地产开发贷款、购房贷款和证券化的房地产贷款。2、房地产开发贷款包括房产开发贷款和地产开发贷款。其中，房产开发贷款指金融机构发放的房屋建设贷款，包括住房开发贷款、商业用房开发贷款、其它房产开发贷款。而地产开发贷款包括金融机构发放的专门用于地产开发、且在地产开发完成后计划收回的贷款。3、购房贷款包括个人商业用房贷款和个人住房贷款。4、主要金融机构包括国有商业银行、国家开发银行及政策性银行、股份制商业银行、城市商业银行和邮政储蓄银行。

为简化报告内容、清晰描述观点、聚焦趋势分析，特说明本报告撰写的相关情况。1、本报告涉及的“银行”主要是指商业银行，不含政策性银行。2、本报告涉及的贷款均指人民币计价和发放的贷款，不涉及外币概念。3、为保持数据简洁性，净增贷款、增速等保留一位小数点，所有数据都经过四舍五入的处理。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887



联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

电 话：021-60868898(朱老师)

邮 箱：zhuguang@ehousechina.com

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org>

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

