

银行业对房地产融资持高度谨慎态度

央行发布数据,2 月社会融资规模为 9387 亿,同比少增 1318 亿,环比少增 1.64 万亿;人民币贷款增加 6445 万亿元,同比多增 245 亿元;当月人民币存款增加 1.99 万亿元,同比多增 1.22 万亿元。

表外融资急剧收缩,占社融总规模比例创历史新低。表内和直接融资规模同比保持平稳增长。受信贷投放规律影响(一般 1 月信贷供给充足,2 月数据环比大幅下降),新增人民币贷款环比回落,外币贷款增长保持平稳。表内贷款融资占比达 82.5%,与去年 6、7“钱荒”月份相近。表外融资规模萎缩带动社融规模回落,一方面表明剔除信贷投放节奏和春节假期季节性因素,实体融资需求一般;另一方面也可能与银行控制非标规模,监管层对影子银行的逐步规范有较大关系。

此外,全球金融危机后银行业对房地产融

资业务持有较高谨慎态度,表内对公贷款一直处于偏低水平,住房贷款比重缓慢上升并受到高收益贷款的一定挤压。受制于流动性以及对信贷资产出表的监管加强,表内的同业和投资非标涉房资产比重自 2013 年中期以后增速也明显放慢。银行总体房地产融资占比仍较适中,长期来看,该比重仍将上升。大型银行与中小银行在三类涉房资产比重有显著差异,主要由于存贷比和经营风格的差异所导致。

现阶段房地产融资已形成多元化格局:1. 房地产融资在 2009 年对银行的资本监管和贷款额度控制持续显著加强以来,房地产开发商的融资方式开始多元化,真正形成自有资金、信贷、直融、购房者资金的多元化渠道格局。2.2013 年二季度开始新增地产融资规模有了明显的增长,同时观察发现流向房地产信托到期量滞后发行量大约 5 个季度,因此,今年二

季度兑付和信托接续的压力将较大。

表内房地产对公贷款受控已久,比重较低:1. 银行对于表内涉房对公贷款的政策在 2010 年开始发生较大变化,2010 年以后大部分银行逐年收紧房地产贷款,银行开始实施名单制管理及区域管理,主要针对一二线优势房地产商的优质项目提供开发贷款。自 2010 年 6 月开始银行开始逐步收缩表内房地产贷款,至 2013 年年中占比从接近 12%的高点下降了接近 2 个百分点。2.兴业银行表内房地产贷款从 2007 年开始顶峰时期的 22%下滑到目前的 12.4%,这一方面显示了兴业由房地产立行的战略转向同业立行战略的影响,也显示出兴业对于房地产融资风险回报的判断。

个人住房贷款受高收益贷款的一定挤压:1.住房贷款比重一直在平稳上升,由于在贷款额度受限之下银行追求更高的贷款收益,2010

年,银行开始调整零售业务结构,尤其是股份行开始大幅压缩住房贷款占比;民生和平安银行的住房贷款占零售贷款比重较低(民生银行 11.9%,平安银行 24.5%),民生将零售贷款更多配置在收益率相对较高的小微贷款(71%)和消费信用贷款(15%)上,平安银行零售贷款配置则相对分散,主要是小微贷款(26%)和消费信用贷款(29%)、汽车贷款(13%)。2.若资金成本如果维持高位,随着各银行渠道下沉和业务转型,银行将会加大小微贷款和消费贷款的推进力度,住房贷款在零售贷款中的占比将会有所下行,且利率会上行。3.从房地产贷款类别比重看,股份行房地产开发类贷款占比相对较高,而国有行则住房贷款占比较高。

(据新华网)

广告