

来源：【人民网】

近期，央行、银保监会释放出支持房企合理融资需求的信号，要求保持房地产融资平稳有序，推动经济运行整体好转。实际上，自去年以来，证监会、沪深交易所、银行间市场交易商协会也相继发声，多措并举支持民企发债融资。

在诸多利好政策的助推下，房地产企业融资环境逐渐改善，显露回暖迹象。尤其是1月份以来，多家房企加入银行间市场发债阵营。

受春节假期影响，1月份房地产融资额同环比均出现下降，但降幅同比收窄。中指研究院7日公布的监测数据指出，行业融资进入了相对稳定阶段，海外债迎来曙光，预计未来更多信用良好的房企有望回归海外债发行。

具体来看，2023年1月，房地产企业非银融资总额为508.5亿元，同比下降33.1%，环比下降27.0%。行业平均利率为4.32%，同比上升0.41个百分点，环比上升0.23个百分点。

从融资结构来看，房地产行业信用债融资297.2亿元，同比基本持平，环比下降27.6%；海外债发行67.3亿元，同比下降21.2%；信托融资15.6亿元，同比下降82.2%，环比下降81.9%；ABS融资128.4亿元，同比下降55.5%，环比下降36.0%。

从融资成本来看，1月房企平均融资利率为4.32%，同比上升0.41个百分点，环比上升0.23个百分点。

“1月TOP10梯队的房企融资成本仍然最低，为2.17%，较2022年全年下降0.96pct；同时TOP10-TOP30房企的融资成本较高，为4.39%，较2022年全年上升1pct。”克而瑞分析师表示。

中指研究院企业研究总监刘水分析认为，尽管房企海外债受到前期市场影响，但头部央企凭借良好的信用再次打通海外融资渠道，为行业恢复发行境外债券打造了基础，未来可能有更多信用良好的房企重获投资人认可，回归海外债发行。

克而瑞数据显示，今年1月80家典型房企境外债融资50.39亿元，环比增加91.5%，同比减少75.8%。

接下来，针对房地产等重点领域，金融支持力度仍将加大。刘水认为，“第二支箭”政策不仅快速落地，而且惠及面在快速扩大，只要为合理融资需求，安全、出险房企均有机会获得支持。

虽然融资环境逐渐改善，但房企仍然面临较大债务到期压力。

克而瑞分析师预判，房企在2023年的前三季度仍将迎来一波大规模的偿债潮，其中逾七成属于民营房企。“由于2021年以来房企发债量长期小于到期量，因此房企偿债一直处于承压状态。且相对于央国企而言，民营房企更需注意谨慎应对。”另外，中指院数据显示，房企在今年3、4月将迎来偿债高峰，单月债务到期规模均超千亿。

本文来自【人民网】，仅代表作者观点。全国党媒信息公共平台提供信息发布传播服务。

ID : jrtd