

2023年房地产市场能否企稳回升 看经济学家如何研判

中信证券首席经济学家明明：中国经济去地产化没有结束

“房住不炒”和长效机制下，房地产长期趋势已经扭转，市场将进入长期下行周期。尽管最近两年房地产市场出现了较大波动，但是中国大部分城市房价收入比仍然在全球处于相对较高的水平。中美日三国房地产行业占比，中国也远高于美国和日本。所以中国经济的去地产化，或房地产行业的逐步下行仍然没有结束。

2023年在利率下调、放松限购限贷等需求端政策刺激下，房地产销售将企稳反弹，2023年大致与2022年持平。在信用问题的纠缠下，房企信用和信心难以迅速改善。

房地产依靠其与金融、财政和上下游产业链的深度绑定，成为过去三十年中国经济周期的核心变量。随着大地产周期的落幕，以新兴制造业为代表的现代产业或将替代房地产成为新的经济周期引领者。

平安证券首席经济学家钟正生：房地产对经济的拖累或将趋弱

对比历次房地产调控周期，本轮稳地产过程中，销售对房贷利率的敏感性下降，销售趋势性好转还需时日。房地产政策需要更多地从需求端有实质性撬动。

2023年房地产投资有望企稳（跌幅收窄）。“保交楼”要求下，2023年相关项目或将加快竣工，存量项目投资将占到房地产开发投资的80%左右，成为房地产投资的最大支撑。2023年房地产开发投资增速预计-3%，如果房地产纾困政策落地见效更快，投资增速有可能会向零正逼近。

预计2023年房地产新发展模式将得到进一步部署、落实，保障性租赁住房、多渠道多主体供应的角色或将得到强化。

招商基金首席经济学家李湛：房地产需求端仍有掣肘

2023年房地产需求端政策将维持宽松，因城施策政策不断推出，降准降息还有空间。房地产开发投资在下半年有望企稳，乐观估计全年房地产开发投资增速为-1%，这已经是一个不错的回暖信号。央行的金融16条，包括民企融资的第二支箭、第三支箭，在供应端对房地产的支持有目共睹，但需求端还有所掣肘。

银河证券首席经济学家刘锋：房地产政策要形成稳定连贯预期

房地产是经济恢复的重点，需求是房地产企稳的关键。房地产作为国民经济的支柱产业，牵涉面很广。但是受人口等因素影响，目前需求在萎缩，面临的企业端的风险还没有有效解决。

房地产目前最大的问题是缺乏长效机制。目前房地产市场已经进入存量时代，改善性需求增加，要求二级市场要开始发达，但是目前二级市场交易成本高，有很多政策限制，很多政策不明晰，解决这些问题才是重点。

政策和制度释放的积极信号是影响预期的



2022年房地产遭遇剧烈的周期性调整，尽管年初以来需求端政策及信贷环境不断优化，但效果并不明显。进入四季度，金融监管部门密集推出房地产融资宽松政策，信贷、债权、股权融资“三箭齐发”，从供需两端稳定市场预期。

对于2023年宏观经济和房地产市场走势如何研判，近期各大金融证券研究机构首席经济学家纷纷推出年度研究报告，对2023年宏观经济和产业发展形势进行了展望。针对房地产市场，经济学家普遍持谨慎乐观态度，认为随着供需两端政策显效，市场有望在下半年企稳回升。政策方面，多位经济学家认为，目前房地产政策需要从需求端发力，2023年仍有较大的政策空间，比如降首付、降利率、释放改善性需求等。

重要因素，尤其是房地产和民营经济政策制定要形成稳定连贯的预期。

国金证券首席经济学家赵伟：2023年很难看到大的反弹

考虑到人口等长期因素，房地产已经出现一个大时代的变化。2023年会看到一线城市和部分二线城市房价上涨、销售改善，这与金融环境的改善有关，融资成本在下降，这些地区有刚性需求，在疫情干扰减弱的情况下会有所释放，但对更多城市来说，销售还是会相对平淡。

由于三线及以下城市占比高达70%，所以大部分城市房地产市场表现会相对平淡，导致整体销售增速很难出现明显恢复。投资端，在过去一段时间，无论是房企资产负债表还是现金流量表都受伤严重，修复需要时间。在过去一年拿地和开工状况都非常差，这对2023年房地产投资会产生滞后影响，所以无论投资端还是销售端，2023年很难看到大的反弹。预计2023年房地产投资增速在-2.2%。

国盛证券首席经济学家熊园：未来几个月会看到房企合并重组

2021年底以来，房地产政策一直在放松，最近几个月力度加大。在此政策背景之下，未来疫情形势的演变这一因素对房地产销售影响还是比较大。如果本轮疫情高峰在春节前后，那么3、4月份房地产销售会有一轮较大力度的反弹。但是房地产中长期逻辑是向下的，所以期望大幅反转难度比较大。政策层面，一季度有可能下调5年期LPR，一线城市可能会适当放松限购、限贷政策。2022年国家一直在鼓励房企合并重组，未来几个月应该可以看到房企之间实质性的合并重组事件。

华兴资本首席经济学家李宗光：房地产市场将呈现弱复苏

过去的一年，政府部门针对房地产市场做了很多宽松的动作，这些政策的累积效应在2023年将会发生作用，而且政策还有进一步宽松的空间。中央经济工作会议对房地产市场的定调，决定了房地产不会再像以往那样野蛮狂奔，而是要在良性循环和房住不炒之间实现平衡。

2023年房地产能否企稳关键是两方面的信心，一是民营房企能否企稳，二是购房者如何稳定预期，关键是解决好商品房烂尾问题。2023年房地产需求会有所提振，但房地产的黄金时代短期不会回来了。如果政策上没有大的放水，房价短期还有回调的需求。我们预计2023年房地产投资可能是零增长或小幅正增长，房地产销售面积预计增长2%，房地产市场呈现弱复苏。

东吴证券首席经济学家陈李：仍需出台刺激需求政策

2022年新增购置土地面积萎缩了近30%，意味着施工面积在2023年明显下滑。尽管房地产融资“三箭齐发”，房地产销售金额和面积同比还在下降。我们估计2023年仍需出台刺激房地产需求的强有力的政策，包括首付比例、房贷利率还应该下降，预计2023

年5年期LPR还有50个基点的下调空间，一二线城市首套房和还清房贷后的改善性住房首付比例会分别降至20%和40%。如果房地产基本销售数据没有改善，房地产融资也不会有太大作用。

广发证券首席经济学家郭磊：房地产有望在低位实现新的平衡

2022年投资的主要拖累因素是房地产投资，所以要扩大内需首先要稳住房地产投资增速。三季度末房地产政策逐渐从需求端转向供给端，政策效果将会逐步显现。

目前房地产代际需求已经完成了一轮切换，代际需求的下行已经反映完毕，房地产有望在低位实现新的平衡。随着政策的叠加，2023年房地产在稳投资中将发挥重要作用。

德邦证券首席经济学家卢哲：市场回暖预计下半年才会传导至投资端

2022年11月开始，在融资端的政策修复采取了很多措施，我们认为修复链条应该是房贷利率相对下调、限购、限售政策放松→销售回暖→房企资金面改善→拿地和开工好转→房地产投资修复。上述修复链条目前仍在第一步，这一步的传导可能要等到2023年一季度才能充分兑现。后续从销售端到投资端的传导受高库存、期房交付风险等因素影响，传导期限可能会进一步拉长。

我们认为2023年“低基数+保交楼”这两个因素将带动房地产投资降幅在上半年明显收窄。但由于2022年拿地和开工大幅减少，销售好转带来的房地产投资回暖则要来得晚一些，预计2023年下半年才会传导至投资端。

(中国房地产报)