

央行3月9日在十三届全国人大一次会议新闻中心举行的记者会上有许多爆点，比如个人住房贷款问题。我们从央行官员的介绍中可以看出未来房贷的三大趋势：一是增速在降，且会继续下降；二是利率在涨，且还有空间；三是刚需会保，尤其是会满足新市民的合理需求。

第一个趋势是房贷增速会降。

房贷自2015年5月份以来持续回升，加快了房地产市场的去库存进程。但房贷的迅速增长也产生了一些副作用，比如推升房价、违规资金进入楼市等。在构建房地产调控长效机制的要求下，监管部门从2016年开始规范房贷（2017年的调控力度则是明显加大），包括信贷政策的微调、清理违规资金等。

进入2017年之后，房贷增速开始出现变化。央行新近发布的《2017年第四季度中国货币政策执行报告》显示，2017年末，个人住房贷款余额为21.9万亿元，同比增长22.2%，增速较上年末低14.5个百分点。

今年1月份，房贷同比增长21.4%，人民币各项贷款整体贷款增长13.2%，房贷比整体贷款的增长多了将近10个百分点。央行副行长潘功胜表示，虽然2017年和今年的1月份房贷的增长有所减少，但是它仍然增长快速，可以满足市场的合理需要。

笔者认为，未来房贷在满足市场合理需求的同时，增速仍有进一步下调的空间。这个空间就蕴含在对投机投资性购房、违规进入楼市的资金的清理之中。

第二个趋势是房贷利率会涨。

统计数据显示，2月份全国首套房贷款平均利率为5.46%，相当于基准利率1.114倍，环比上升0.55%；同比上升22.15%。当月，在全国35个城市533家银行中，有53家银行首套房贷款利率上升，占比9.94%，34家银行分（支）行暂停受理首套房贷业务。

“从稍微长一点的周期来看，房贷仍然处于比较低的水平。”潘功胜认为，商业银行综合考虑负债端利率上升和房地产的风险溢价，对住房贷款利率自主进行定价，扩大利率的浮动区间，总体上符合利率市场化的要求和趋势。

从官方表态、房贷数据以及房地产调控的需求来看，未来商业银行会继续调整房贷利率与风险的匹配度，而在这个过程中，房贷利率的上涨就将成为它们的必然选择。

第三个趋势是刚需的房贷会得到满足。

住建部确定的今年楼市调控政策非常清晰，即针对各类需求实行差异化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。同时，去库存任务再深入，步入县域去库存的新阶段。

央行也表态称，会督促商业银行严格落实差别化的住房信贷政策，对住房贷款执行差别化的定价，积极支持居民特别是新市民购买住房的合理需求。

笔者认为，房地产调控长效机制去年已经在房住不炒、租购并举等方面开始快速落地，预计今年会有更多制度性的政策发布。比如针对首套刚需、改善需求、新市民的需求，商业银行会在房贷结构上给予倾斜，房贷利率也会有所优惠。

总之，继去年各地楼市调控百花齐放之后，今年的房地产调控仍将是看点多多。