

易居月报系列

金融环境与房地产市场研究报告

市场利率持续下行，3月一年期国债收益率创近十年新低，预计房贷利率仍有小幅下降空间

2020年4月13日

市场利率持续下行，3月一年期国债收益率创近十年新低， 预计房贷利率仍有小幅下降空间

核心观点：

- 2020年3月，房地产行业金融环境相比上个月继续小幅宽松。其中，M1同比增速小幅提高，住户部门贷款余额同比增速继续小幅回落，一年期国债收益率较上个月下降，首套房贷平均利率小幅下降。
- 市场利率持续下行，房贷利率仍有下行空间。随着央行多次降准和定向降准，市场利率持续下行，3月一年期国债收益率已创2010年5月以来的近十年新低。预计全国首套房贷平均利率仍有下降空间，但在目前政策基调不变的情况下，下降空间或不会太大。

房地产业作为一个资金密集型行业，对资金有很强的依赖性，金融环境的变化直接影响房地产市场。因此，持续跟踪金融环境的变化，对于研究楼市变化非常重要。本报告选取了M1同比增速、住户部门贷款余额同比增速、中国一年期国债收益率、全国首套房贷平均利率这4个跟房地产市场相关性较高的月度金融数据进行研究。

一、3月金融数据

1、3月末M1余额同比增长5%，增速小幅提高；住户部门贷款余额同比增长13.7%，增速再创2011年以来新低

M1，狭义货币供应量， $M1=M0+$ 企业活期存款+机关团体部队存款+农村存款+个人持有的信用卡类存款。M1是经济周期波动和价格波动的先行指标，M1增速高，则楼市升温；M1增速低，则楼市降温。

自 1997 年商业银行开办个人住房抵押贷款业务以来，住户部门债务中个人住房贷款一直占据主体地位。从央行公布的数据来看，2008 年以来，个人住房贷款余额在住户部门贷款余额中的占比保持在 45%~54%，变化不大。考虑到央行每个季度公布个人住房贷款余额，本报告采用住户部门贷款余额的月度数据进行研究。

3 月末，M1 余额同比增长 5%，增速分别比上月末和上年同期高 0.2 个和 0.4 个百分点。

3 月末，住户部门贷款余额同比增长 13.7%，增速分别比上月末低 0.05 个百分点，比上年同期低 3.8 个百分点，增速再创 2011 年以来新低。从房贷来看，今年一季度住户部门贷款增加 1.21 万亿元，其中能够反映房贷变化的中长期贷款增加 1.26 万亿元，2019 年一季度这一数字为增加 1.38 万亿元，这意味着，今年一季度同比少增 1200 亿元。

从这两组数据的历史走势来看，两者走势基本同向，M1 同比增速走势领先于住户部门贷款余额同比增速走势。2011 年至今，M1 同比增速和住户部门贷款余额同比增速分别有 2 个阶段高点，前者领先后者时间分别为 6 个月和 8 个月。2011 年至今，M1 同比增速有 2 个阶段性低点，前者领先后者时间分别为 6 个月和 16 个月，后一次领先的时间较长，主要原因是 2014 年 1 月 M1 同比增速创阶段新低后，至 2015 年一季度，M1 同比增速均在低位徘徊，期间创下几个次低点。

1 月 M1 同比增速为 0，是该指标有统计以来的首次，与春节错位有关。2 月份以来，随着春节因素的影响消退，以及实体经济流动性的改善，M1 同比增速持续回升。目前来看，1 月份很有可能是本轮周期 M1 同比增速的低点。

2 月份以来，央行在多个场合表态要坚定“房住不炒”，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，说明不会给房地产大放水。受疫情影响，2020 年一季度商品房成交量大幅下降，住户部门贷款余额同比增速持续收窄。二季度后随着商品房成交量的回升，预计住户部门贷款余额同比增速会提高，一季度有可能是本轮周期住户部门贷款余额同比增速的阶段性低点。

图 1 M1 同比增速和住户部门贷款余额同比增速



数据来源：中国人民银行、易居研究院

2、3月末中国一年期国债收益率 1.69%，创 2010 年 5 月以来新低；3 月份全国首套房贷平均利率 5.45%，连续 4 个月小幅下降

一年期国债属于短期国债，主要受利率政策和短期流动性的影响，能够更好地反映利率周期与社会资金价格变化。3 月末，中国一年期国债收益率为 1.69%，比上月末低 0.24 个百分点，比去年同期低 0.75 个百分点，创 2010 年 5 月以来的近十年新低。

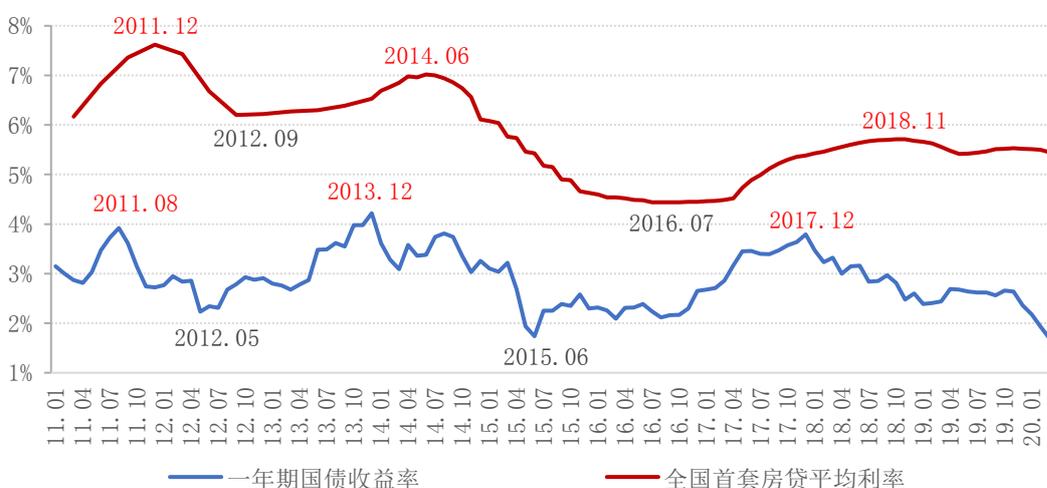
融 360 大数据研究院监测数据显示，2020 年 3 月全国首套房贷款平均利率为 5.45%，为当期 5 年期 LPR 加点 70BP，环比下降 0.05 个百分点，同比下降 0.11 个百分点。2 月 20 日 5 年期 LPR 下调 5BP 后，3 月多数城市首套房贷利率环比有所下调。

从这两组数据的历史走势来看，两者走势基本同向，一年期国债收益率走势领先于全国首套房贷平均利率走势。2011 年至今，一年期国债收益率和全国首套房贷平均利率分别有 3 个阶段高点，前者领先后者的时间分别为 4 个月、6 个月和 8 个月。2011 年至今，一年期国债收益率和全国首套房贷平均利率分别有 2 个阶段性低点，前者领先后者的时间分别为 4 个月和 13 个月。后一次领先的时间较长，主要原因是 2015 年 6 月一年期国债收益率创阶段新低后，至 2016 年三季度，国债收益率均在低位徘徊，期间创下几个次低点。

后续来看，新冠肺炎疫情发生后，为稳定市场预期和支持实体经济发展，央行年内已三次降准，未来 MLF 和 LPR 利率继续下行或可期，中国一年期国债收益率 2020 年二季度有望继续小幅下行。

全国首套房贷平均利率不仅与市场利率有关，也受房地产调控政策影响。此次疫情对包括房地产行业在内的大多数行业均有影响，虽然已有不少城市出台新政支持房地产行业，政策侧重点在于帮扶房企，保障企业资金周转安全，主要目的是为了稳楼市，刺激需求端的政策不会大面积发布。从央行连续多次“房住不炒”的表态来看，目前还不会给房地产市场大放水。随着央行多次降准和定向降准，市场利率持续下行，一年期国债收益率已创近十年新低，预计全国首套房贷平均利率还有下降空间，但在目前政策基调不变的情况下，下降空间或不会太大。

图2 中国一年期国债收益率和全国首套房贷平均利率



数据来源：中央国债登记结算公司、融360、CRIC、易居研究院

3、预计二季度住户部门贷款余额同比增速将小幅提高

住户部门贷款余额同比增速和全国首套房贷平均利率是与房地产行业直接相关的两个数据，将两者历史走势结合来看，整体上呈反向走势，首套房贷平均利率走势领先于贷款余额同比增速走势。2011年至今，首套房贷平均利率共有3个阶段高点，前两个高点分别领先住户部门贷款余额同比增速阶段低点7个月和11个月。2011年至今，首套房贷平均利率共有2个阶段低点，分别领先住户部门贷款余额同比增速阶段高点10个月和9个月。

目前首套房贷平均利率已连续4个月小幅下降，利率持续下行会对刺激居民购房需求产生一定作用。进入二季度，随着国内疫情的基本控制，此前积压的购房需求和消费需求会逐渐释放，预计二季度和下半年住户部门贷款余额同比增速大概率会有所回升。

图3 住户部门贷款余额同比增速和全国首套房贷平均利率



数据来源：中国人民银行、融360、CRIC、易居研究院

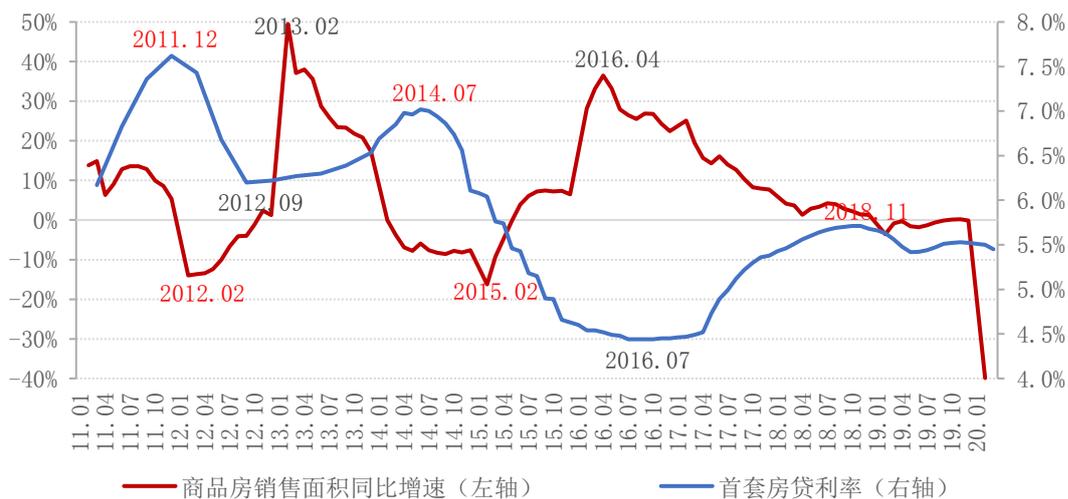
二、金融数据与全国商品房销售面积关系

1、全国首套房贷平均利率与全国商品房销售面积

经过各组金融数据与全国商品房销售数据比较，发现全国首套房贷平均利率和全国商品房年初累计销售面积同比增速走势相关性比较明显，两者基本呈反向走势，全国首套房贷平均利率走势略领先于全国商品房年初累计销售面积同比增速走势。2011年至今，首套房贷平均利率共有3个阶段高点，前两个高点分别领先全国商品房年初累计销售面积同比增速阶段低点2个月和8个月。2011年至今，首套房贷平均利率共有2个阶段低点，与全国商品房年初累计销售面积同比增速阶段高点的关系分别为领先5个月和滞后3个月。

2018年12月至2019年5月，首套房贷利率连续6个月下降，但降幅较小，且连续下降时间较短，对楼市的刺激作用偏弱。6-11月首套房贷利率连续半年小幅上升，12月以来再次持续小幅下降，2020年二季度首套房贷利率预计将继续小幅下降。受疫情影响，2020年一季度全国商品房销售面积同比大幅下降，二季度后随着前期购房需求的释放，商品房销售面积同比降幅会逐渐收窄，一季度将是本轮周期全国商品房年初累计销售面积同比增速的最低值。

图4 全国首套房贷平均利率和全国商品房年初累计销售面积同比增速



数据来源：中国人民银行、融360、CRIC、国家统计局、易居研究院

三、金融数据与百城二手房价格关系

由于新房价格受到限价政策的影响，不能准确地反映市场情况，本报告均采用二手房价格，数据来自国家统计局70城二手住宅销售价格指数以及“中国城市二手房指数”网站。由于国家统计局二手房价格的统计方式存在不足之处，为了更准确的反映市场情况，本报告结合“中国城市二手房指数”网站数据对二手房价格进行一定的调整。具体方式为：以2006年1月为基期，对房价涨幅进行累计计算。其中，2016年之前国家统计局70城二手房价的环比增幅作放大处理，2016年后的房价数据来自“中国城市二手房指数”网站。注：2016年后的数据样本覆盖了全国337个地级以上城市，与统计局70城样本相比包含了更多的三四线城市样本。

1、M1同比增速与百城二手房价格同比涨幅

将M1同比增速和百城二手房价格同比涨幅进行对比。数据显示，二者整体走向基本一致，M1同比增速走势领先于百城二手房价格同比涨幅走势。2011年至今，M1同比增速和百城二手房价格同比涨幅分别有2个阶段高点，前者领先后者的时间均为11个月。2011年至今，M1同比增速有3个阶段性低点，前两个低点分别领先百城二手房价格同比涨幅低点5个月和14个月。后一次领先的时间较长，主要原因是2014年1月M1同比增速创阶段新低后，至2015年一季度，M1同比增速均在低位徘徊，期间创下几个次低点。

2020年1月M1同比增速创新低，2月份以来M1同比增速探底回升。目前来

看，1月份很有可能是本轮周期M1同比增速的低点。从历史规律来看，百城二手房价格同比涨幅低点一般会滞后M1同比增速低点一段时间出现，目前来看前者还未达到最低值，还将继续收窄。而且从同比涨幅绝对值来看，前两轮调整均进入负区间，目前仍在正区间，说明本轮房价调整还不够充分，预计二季度或下半年同比涨幅大概率会进入负区间。

图5 M1同比增速和百城二手房价格同比涨幅



数据来源：中国人民银行、国家统计局、“中国城市二手房指数”网站、易居研究院

四、结论与趋势

2020年3月，M1同比增速小幅提高，住户部门贷款余额同比增速继续小幅回落，一年期国债收益率较上个月下降，首套房贷平均利率小幅下降，房地产行业金融环境相比上个月继续小幅宽松。

从金融数据和房地产销售及价格的历史走势来看，有较高的一致性。2月份以来，央行已多番强调“房住不炒”。4月10日，央行金融市场司司长邹澜表示，2016年以来，央行为抑制资金过度流向房地产行业做了一些工作，取得比较明显的效果。房地产行业特点是资本密集型行业，而且周期很长，央行一直非常注重政策的稳定性、连续性和一致性。房地产市场的“三稳”（稳地价、稳房价、稳预期）基调中，稳预期尤其重要，预期不稳反而对经济伤害更大，下一步还是按照中央总体要求和精神，围绕“三稳”目标做好工作。目前来看，央行对房地产行业的政策基调依然是以稳为主，行业融资环境暂时还不会大幅放松。

房贷方面，首套房贷利率大概率还将继续小幅下行。考虑到二季度后商品房成交量会逐渐回升，预计住户部门贷款余额同比增速也将小幅提高。

综合考虑这些情况，预计 2020 年一季度大概率是本轮周期全国商品房年初累计销售面积同比增速的最低值；2020 年二季度和下半年百城二手房价格同比涨幅还有可能继续收窄，甚至会进入负区间。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员沈昕

邮 箱：shenxin@ehousechina.com

电 话：021-60868811

联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

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。