



# 房贷成新增贷款主力 限购 后信贷布局或将调



在不良贷款压力下，不少银行把资金配置到风险相对较低的个人住房按揭贷款上，已发布年报的几家银行个人房贷均有大幅攀升，不少甚至成为去年新增贷款的主力。今年以来，在多地限购政策加码的形势下，个人房贷需求会否减弱，银行信贷将如何调整？

### 房贷成新增贷款主力

近年来，与房地产相关的贷款业务规模逐步增长，新增占比不断提升。从已披露的多家银行年报看，2016年银行几乎都加大了对个人住房贷款的投放力度，有的银行个人房贷增速甚至超过八成。

年报显示，平安银行去年个人房贷余额同比增长 85.41%；中信银行个人房贷余额增长 63.03%，农业银行、建设银行、交通银行等大行个人房贷增幅三成左右，招商银行个人房贷增长四成多。

央行的数据显示，2016年新增贷款中，以个人住房按揭贷款为主的住户部门中长期贷款约占新增贷款总量的 45%，这一比例明显高于往年。

“2016年实体经济对信贷需求减弱，企业经营风险加大，银行对企业的贷款动力相对不足，杠杆率较低、风险相对可控的个人部门成为新增贷款的主要投向。”中国社科院金融所银行研究室主任曾刚说，银行在去年普遍加大了对个人房贷的投放力度。

年报数据显示，个人房贷在银行业务中的占比也在提高。其中，农行个人住房贷款余额在个人贷款中占比升至 76.5%。

与此相对的是，不少银行明显收紧了对房地产开发贷款的审批，部分银行相关贷款业务规模和占比都有下降。去年建行房地产开发类贷款规模减少 1149.98 亿元，农行减少发放房地产业贷款和垫款 377.27 亿元。

### 各路资金涌入热点城市楼市

在国家加大房地产调控力度的背景下，银行对房地产企业的融资趋紧。但同时，去年我国部分城市房价经历快速上涨，各路资金纷纷涌入热点城市楼市。

数据显示，去年资金信托投向房地产领域的规模达 1.4 万亿元；去年前 10 个月，房企发行公司债融资超过 7000 亿元，远超 2015 年公司债全年规模。

与此同时，不少险资也进入了楼市。去年，中国平安投资性房地产资金 423.96 亿元，较上年增长 54.1%；增幅同样超过 50%的还有新华保险，太平洋保险投资性房地产资金较上年增长了 36.5%。

由此，部分房企对银行贷款的依赖度有所下降，这也反映在上市房企的年报中。如中粮地产 2016 年末银行贷款为 181.7 亿元，比上年减少 22.9 亿元。

中国人民大学重阳金融研究院客座研究员董希淼表示，“部分一二线城市房价快速上涨，各路资金纷纷涌入热点城市楼市；与此同时，实体经济贷款疲弱甚至出现月度负增长，资金‘脱实向虚’风险抬头。”

今年政府工作报告提出，“遏制热点城市房价过快上涨”。这给房地产市场发展划出红线，也为流向楼市的资金敲响警钟。随着银、证、保等金融监管部门出台的一系列房地产融资政策落地，房企的融资渠道正全面收紧。

### 楼市新政策推动银行调整信贷布局

去年 10 月份以来，多地陆续出台房地产调控政策，包括银行房贷政策在内的调控措施历经多次调整加码，房地产业相关贷款业务出现了一定幅度的变化。

记者了解到，今年年初，一些热点城市的房贷已经受到压缩。建设银行相关负责人介绍，今年 1 月份，建行在 16 个热点城市的新增房贷大幅减少，同比和环比降幅均超过 30%，在热点城市以外的其他地区房贷新增较快。

今年 3 月份以来，包括北京、广州等众多热点城市都出台了新的限购政策，将会进一步影响银行的信贷布局。

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_32468](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_32468)

