

最近国新办举行上半年金融统计数据情况新闻发布会，会上人行相关负责人表示
要持续释放LPR改革效能，推动继续降低实际贷款利率，让广大市场主体切身感受到综合融资成本实实在在地下降。

再过几天就要公布这个月的LPR价格，央行在这个时候发声，说明未来的降息信号明显。

那么这个月会不会持续降息，未来降息的空间还有多大，对接下来的楼市有何影响，今天我就花点时间聊一下。

从2020年4月降息之后央行进入了持续19个月的利率稳定期，一直到去年年底又重新开启了降息周期。

我们能保持着这么长时间不降息其实是非常不容易的。

以欧美为代表的主流西方国家在这个时间段出台了非常多的货币宽松政策来刺激国内经济，以抵抗疫情和全球贸易保护主义抬头造成的经济下滑。

但是这么肆无忌惮的放水危害是非常大的，我们后面再做详细的分析。

到了去年下半年，我们国内的经济遭受了非常大的压力，主要是房地产行业颓势难改，并且造成上下游多个行业萎靡，加之疫情反复，国内经济增长势头急转直下。

在这样的背景下，
我们不得不启动新一轮的货币宽松周期，到目前为止这一轮宽松政策主要分两步走。

第一步是降准，央行于2021年7月、12月分别降准；

第二步是降息，2021年12月20日调低一年期LPR利率，幅度为5BP。

2022

年1月17日

调低一年期MLF利率

和7天OMO利率，幅度均为10BP，

并在1月20日，调低一年期LPR利率，幅度为10BP和五年期LPR利率，幅度为5BP，5月进一步调降五年期的LPR利率，幅度为15BP。

至此，新一轮的货币宽松周期已经明确开启！

根据融360对全国42个重点城市房贷利率的监测数据显示。

2

2022年5月全国首套房贷款平均利率为5.03%，环比下降13bp，二套房贷款平均利率为5.36%，环比下降9BP，

近半年全国房贷利率累计降幅超50BP，回到5年前水平。

由于购房成本的明显下降，加之多地疫情得到有效控制，对购房人意愿提升的刺激还是很大的。

大家可能很明显的感受到最近身边开始讨论买房的人变多了，很多热点楼盘售楼处也逐渐恢复了之前的热闹景象。

在持续的政策刺激之下，上个月的经济状况也得到了明显改善。

在公布的最新国内经济统计数据可以看出，6月社融新增5.17万亿元，同比多增1.47万亿元，是上半年同比扩张规模最大的一个月。

在高增量带动下，这大大超出了市场的预期。

这个月社融大幅扩张带动了存量增速提升0.3个点至10.8%，而带动这个月社融回暖的主要分项是投向实体的信贷。

说明全国经济在各地稳增长大盘政策的刺激之下加之疫情后的修复整体效果明显。

除了整体融资数据在好转之外，我还发现信贷结构也在进一步改善。

其中居民中长期贷款新增4166亿元，这里说的居民中长期贷款就是房贷，这个增长是非常明显的，虽然同比仍然减少了989亿元，但是降幅较5月的3379亿元显著缩窄。

因为去年上半年全国楼市基本经历了一个大高潮，在当下的市场中你想要房贷新增量超过去年肯定是不现实的，但是能从同比低于去年3000多亿上升到只有1000亿左右的差异还是非常不容易的。

说明因为疫情而积压的购房需求在逐渐释放，而且政策上的利好确实是应出尽出了。

大家有没有发现，最近的豪宅以及高端改善楼盘已经明显回暖了。

我咨询了一些客户也跟这些项目的销售聊过，他们普遍认为，目前的购房政策，特别是房贷利率真的是最近几年最低的，而这些购房者往往经验丰富，已经率先嗅到市场回暖的信号，开始趁着低利率购置或者置换优质资产了。

所以我坚定的认为，前期的宽松货币政策是非常有成效的，而且在未来中央仍有进一步释放流动性的空间。

因为通过6月份的数据可以很明显的看出，政策一出，市场的反映是非常积极的，说明市场的需求是非常大的，而前期长时间过于趋紧的货币政策是抑制了市场需求的。

这也预示着，未来宽信用是存在抓手的，稳增长政策的发力确实能够带来融资需求与信贷结构的明显好转。

那么是不是这个月LPR一定会下降？特别是5年期的LPR又要下调？我想这才是大家最关心的。

我目前的预测是这个月降息的概率非常大！

注意我的表述，是概率非常大，而不是百分之百会降，因为这个月是下半年的第一个月，我们上半年的GDP增速是2.5%，而全年的目标是5.5%，那就意味着下半年的增速必须要达到8.5%以上。

如果刚进入7月就在降息上放大招，那么明显会掣肘下半年的货币政策发力。

特别是在国际环境处于加息周期中，我们在刺激国内经济的同事还要考虑稳定汇率，这样的压力确实非常大。

而另一个最终要的因素就是，一味的放水在未来迟早要面临货币宽松政策的反噬，最明显的就是当下的美国。

最近美国劳工部也公布了他们最新的统计数据，美国6月CPI同比9.1%，预期8.8%，前值8.6%。6月核心CPI同比5.9%，预期5.7%，前值6%。

此次CPI环比增长1.3%，创2005年来最高纪录，同比增长9.1%，创1981年底以来最大涨幅，通胀已经成为目前美国政府最棘手的问题！

整个美国的货物价格普遍上涨，汽油价格比上个月上涨11.2%，远远超过其他类别，尽管最近几周汽油价格一直在下跌。

包括电力和天然气在内的能源服务价格上涨3.5%，是2006年以来的最大涨幅。

当然这其中有其贸易保护政策和俄乌局势对全球能源价格影响的结果，但是我觉得很重要的原因还是前期的量化宽松政策出的太猛了。

就是前期放水放的太厉害了，这样导致最严重的的后果就是基本把新的政策全部逼到了墙角。

整个市场已经对货币政策免疫了，所以我觉得我们国家未来的政策利好还是会慢慢释放的，不太会一上来就给个大招。

在疫情最严重的时候我们都没有这么做，现在整个市场有所好转的时候就更不会这么做了。

所以接下来LPR降还是不降，以及降多少已经到了一个艰难的关口。

当然我依然认为这个月大概率会降，而且是降低1年期的LPR价格，如果1年期的LPR价格真的如预期下调了，那么很快5年期及以上LPR也会降。

通过我上面的分析大家可以发现，现在楼市在货币端已经出现了明显的改善，就是大家真的觉得现在贷款买房是划算的，所以近期再收紧政策可能性不大。

特别是最近全国刮起的停贷风、团购房产、各种奇特的打折优惠，这在以前都是没有见过的，这说明楼市的整体面没有得到完全的改变，前期的刺激政策只是让一小部分有丰富经验的人嗅到了市场的机遇。

所以如果大家近期真的有买房需求的话，一定要珍惜这一轮的货币宽松政策。

谁也没法预测这真正的政策底和市场底，也不要想着在市场中赚到最后一个铜板，抓住大势，把握相对好的时机，你就已经胜过99%的买房人了！

大家如果想要在上海买房或是有任何买房方面的疑问，请私信我，回复666，送你价值百万的《上海买房宝典》。