

房贷利率下调落空 年内几无放松空间

工商银行、农业银行下调上海首套房房贷利率引起市场的广泛关注。不过,仅一天时间,剧情就出现反转,农行上海分行、工行上海分行相继否认,均表示未对住房贷款利率进行调整。业内人士分析称,该事件从侧面说明银行本身从商业运作角度看,有放松的意愿或倾向。不过,在当前放松利率政策容易引起市场的亢奋,带来房价上涨预期,因此,预计年内房贷政策难松动。



上海房贷利率下调遭反转

8月9日,有消息称,工行、农行拟将上海首套房房贷利率从9.5折下调至9折,二套房贷利率维持基准利率上浮10%不变。消息一经流出便引发市场关注。

不过,随后农行上海分行、工行上海分行官方相继否认下调首套房贷利率。工行上海分行、农行上海分行、农行总行均表示,上海的首套房贷利率政策并没有调整。也就是说,工行、农行上海地区的首套房贷利率仍按照此前的9.5折执行。

剧情的反转被市场认为是迫于舆论压力或是与目前的房地产调控定调不符,不过,反映出的信号是房地产政策调控并未放松。从数据来看,央行上海总部的数据显示,今年上海个人住房贷款投放量有所缩减。今年上半年上海本外币个人住房贷款新增275.03亿元,同比少增914.2

亿元。

在中原地产首席分析师张大伟看来,全国房贷利率执行严重不均衡,从不同城市看,上海不论是不是恢复之前,依然对首套房贷款有一定折扣,而更多的城市不仅没有9.5折,甚至上浮到20%~30%的水平。

融360监测的首套房贷款利率数据显示,2018年7月全国533家银行分(支)行中,有146家银行首套执行基准利率上浮10%,较上月减少23家;173家银行首套执行基准利率上浮15%,较上月增加9家;115家银行首套执行基准利率上浮20%,较上月减少1家;28家银行首套执行基准利率上浮25%,较上月增加3家;25家银行首套执行基准利率上浮30%,较上月增加9家。当月执行基准上浮25%及以上银行数增多,另有4家银行首套执行上浮30%~40%。

事实上,近期关于房贷松动的传闻不绝于耳。北京地区就曾出现过大行下调首套房贷利率的消息。但据记者调查发现,并未有银行进行过调整。不过,在调查中,也有银行人士感慨,目前银行方面确实有放松房贷利率的考虑,但是鉴于监管考虑未有行动。

在分析人士看来,对于房贷利率放松,银行正面临“有心无胆”的尴尬境地。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,个别银行本身可能也有贷款方面的业绩考核,在上半年贷款业务完成不好的情况下,下半年是会有下调利率刺激业务量的考虑。但是对于此类银行来说,其实也是比较尴尬的,即房住不炒依然是大的政策逻辑,这个时候随意进行政策调整,类似给予折扣,似乎有点放松楼市管控的倾向,所以实际上后续建议银行相

关部门还是需要研究此类折扣的问题,比如说对于此类房贷业务来说,是否可以对一些购房困难群体适当给予优惠,而二次购房、二套购房、二次贷款等情况的,则适当还是保持收紧的利率,这样会相对来说在操作中不失灵活性。

事实上,在流动性放鬆的情况下,银行有放松房贷利率的需求。中国民生银行首席研究员温彬表示,从市场的变化来看,过去一年多来按揭贷款的利率是不断抬高的,主要原因是银行的融资成本不断上升,按较低的折扣利率放贷,对银行来说会面临着成本上升压力。但是,今年以来,央行加大了市场流动性的投放,整体来说银行的资金还是比较富裕。所以在融资成本回落的背景下,按揭贷款从安全性、收益来看,银行还是有配置的需要。

年内房贷政策仍难松动

对于年内房贷政策,业内人士分析称,预计短期内全国不会出现大面积下调利率的情况,在当前放松利率政策容易引起市场的亢奋,带来房价上涨预期。

融360房贷分析师李唯一认为,年内房贷利率松动的可能性极小,但是涨幅已经明显放缓,相对于同期基准来说,目前房贷平均上浮已达到15%,上浮的程度超过历史高值时期。影响的主要方面有,政策导向、资金成本以及银行自身的业务调整,其中政策以及资金成本占据较大影响作用。

从政策导向上,温彬分析,银行对按揭贷款的配置,还是要遵从房地产宏观调控政策。房地产金融信贷只是

整体房地产市场调控政策的一个组成部分。总体来讲,房地产下一步的调控政策方向还是坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,坚持分类指导、因城施策。所以在房地产调控政策的基调下,银行的按揭贷款无论是在额度还是定价方面,还是会优先支持和保障刚需贷款。

苏宁金融研究院宏观经济研究中心主任黄志龙也进一步表示,在今年内,房贷政策整体松动的可能性较小,从最近一次的中央政治局会议精神来看,中央遏制房价上涨的态度十分明确,一旦房贷出现松动,将加大房价上涨的压力,令房价调控压力加大。

(据《北京商报》)

