

一线城市房贷政策分化

年初额度宽松,利率松动已成为近年来银行首套房贷利率的调整规律,不过,在各城市之间,房贷利率的走势也出现分化。3月4日,记者获悉,中信银行深圳分行、北京银行深圳分行已将二手房首套房贷利率进行下调,首套房贷最低可执行基准利率上浮8%的利率。而在北京地区,记者采访的多家银行均表示,房贷利率暂未调整。业内人士预计,在央行降准带来资金面宽松的背景下,未来首套房贷利率向基准利率回归将会是大概率事件。

具体来看,中信银行深圳分行目前已下调深圳二手房房贷利率,二手房首套最低可达到基准利率基础上浮8%;北京银行深圳分行的二手房首套房贷利率最低可执行基准上浮8%,二套房贷利率执行基准上浮12%。一家中小银行内部人士对记者表示,房贷利率的下调与大环境有关,不止上述银行,深圳地区的多家银行都进行了下调。

融360大数据研究院3月4日发布的监测数据显示,深圳地区多家银行下调首套及二套房贷利率。目前深圳地区首套利率均值为5.46%,环比上期监测均值5.57%下降1.97%;二套利率均值为5.74%,环比上期监测均值5.8%下降1.03%。

融360大数据研究院分析师李唯一认为,随着业务旺季即将到来,利率的调整也会影响到市场份额的占有情况。从目前银行的调整趋势来看,后期更多银行跟进的可能性增大,尤其是在深圳此类银行竞争较为激烈的一线城市,在银行自身资金及业务情况允许的条件下,银行往往会参与进来,争取获得更高的市场份额占有率。

而与深圳地区不同的是,北京地区的房贷政策未见松动,目前首套房贷利率主流仍是上浮10%。记者调查发现,北京地区包括工商银行、交通银行等国有大行以及招商银行、兴业银行、光大银行、中信银行、北京银行在内的多家银行都表示,近期房贷利率没有调整,首套房贷款利率普遍在基准利率基础上上浮10%,二套房普遍为基准利率上浮20%。某股份制银行北京地区相关负责人表示,该行自2018年5月上旬起,首套房贷利率按照基准利率上浮10%、二套房贷利率按照基准利率上浮20%执行,目前未有调整。

值得注意的是,虽然北京地区首套房贷利率并未出现大面积松动迹象,但个别银行向“主流”利率回归的动作已悄然展开。在年初记者进行走访调查时发现,个别银行在2018年末执行的是首套房贷利率上浮20%起、二套房贷利率上浮30%的政策,但今年初,该行已经回归为北京地区“主流”利率水平。

对于近期北京、深圳地区出现的房贷利率分化情况,合硕机构首席分析师郭毅表示,这部分银行在深圳地区调低房贷利率,可能与它们的业务布局有关,通过房贷利率给出相对低的折扣,能够吸引更多的购房者申请贷款。

有分析人士认为,在央行降准等政策引导下,银行资金成本大幅下降,按揭贷款作为银行的安全优质资产,其利率有所下降也符合市场趋势。郭毅指出,从全国层面来看,房贷利率回调其实已经成为客观的事实。随着央行降准、创设新型金融工具补充银行资本金等一系列措施开展下,银行流动性处于宽松状态,而从银行贷款来看,房地产还是一个优质的贷款品种,特别是个人房贷的违约率很低,银行针对个人房贷投放的经营利润也相对可观,在这种情况下银行还是倾向于向房地产领域增加信贷投放。

虽然不同地区房贷利率呈现分化状态,但是深圳地区房贷的下调还是流出了一丝开年的暖意。郭毅分析称,随着银行资金面的充裕,房贷投放意愿强烈,房贷利率预计还有继续下滑甚至回归基准的可能。从政策调控层面来看,首套刚需购房人群的需求是优先保障的,因此,未来首套房贷利率向基准利率回归将是大概率事件。

“房贷利率的下调是大方向,但是下调其实是在原先上调的基础上进行的,也就是根据市场变化做出的小幅调整。而真正的大幅调整并不多,多数是围绕贷款利率进行的,而首付政策没有发生实质性的改变。不过预计随着利率的下调,后续首付比例政策也会有所调整。”严跃进补充道。

(据《北京商报》)

