

基础利率下调 房贷月供压力减轻

11月20日,央行公布最新1年期贷款市场报价利率(LPR)为4.15%,此前为4.2%;5年期以上LPR为4.80%,此前为4.85%。二者均比上个月下调了5个基点。业内人士表示,11月份5年期LPR相比10月份有所下调,充分体现了当前中长期贷款利率降低的趋向,从而对房贷市场产生较为积极的影响。从当前房地产市场的表现来看,类似减负有助于降低相关购房成本,对房地产市场的发展有较为积极的影响,同时有助于房企去库存。



资料图片

基础利率下调基本符合预期

业内人士表示,从房地产市场的角度看,更能反映按揭贷款利率走向的是5年期LPR。从数据上看,11月份此类数据出现下行,进一步体现了中长期贷款基础利率的降低成本效应。尤其是此前各类货币政策工具均释放出降低成本的信号,所以类似下调基本上是符合预期的。换句话说,此次利率下调基本上符合预期,对于后续市场的影响也是积极的。

8月17日,央行宣布全面改革我国的利率制度,推出了贷款市场报价利率。这意味着,房贷利率看央行公布的“贷款基准利率”的时代终结了,以后新增贷款都要看LPR。8月20日,新机制下的贷款市场报价利率出炉,1年期4.2%,5年期4.85%。在改革完善贷款市场报价利率形成机制过程中,个人住房贷款定价基准也需从贷款基准利率转换为LPR,以更好地发挥市场作用。10月8日,调整个人住房贷款利率、首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

据了解,LPR不是央行公布的,是央行授权全国银行间同业拆借中心负责统计、公布的,即由18家银行报价,报出各自的1年期和5年期以上贷款利率,然后由全国银行间同业拆借中心剔除最低价、最高价算出平均价。其他银行在发放贷款的时候,都要参照LPR,然后加上自己的资金成本、风险成本、利润等因素,也就是所谓的“加点”。所以,以后各家银行的贷款利率都不会完全一样,但LPR

是其坐标。其中5年期以上的LPR就是普通房贷利率的坐标。

百万房贷月供压力有所减轻

根据“房贷利率=LPR+基点”的公式计算,11月份统计的64个城市首套房的利率为5.58%,相比10月份的5.63%有所下调。从城市分类看,统计中的一线、二线和三四线城市的利率分别为5.10%、5.57%和5.64%,相比10月份的5.15%、5.62%和5.69%均有所下调,这对于其房贷成本的降低等都有较为积极的作用。以“100万贷款本金、30年即360期、等额本息偿还方式”的贷款模式进行房贷成本测算,11月份统计的64个城市首套房的月供额为5731元,相比10月份的5762元减少了31元,即每个月的月供额将减少31元。其中4个一线城市为5433元,22个二线城市为5722元,38个三四线城市为5767元,相比10月份均减少了31元。这进一步体现了此次LPR调整后的减负效应。

而根据“房贷利率=LPR+基点”的公式计算,11月份统计的64个城市二套房的利率为5.92%,相比10月份的5.97%有所下调。从城市分类看,统计中的一线、二线、三四线城市的利率分别为5.56%、5.89%和5.98%,相比10月份的5.61%、5.94%和6.03%均有所下调。这也使得二套房的购房压力有所减轻。以“100万贷款本金、30年即360期、等额本息偿还方式”的贷款模式进行房贷成本测算,11月份统计的64个城市二套房的月供额为5947元,相比10月份减少了32元。其中4个一线城市为5716元,22个二线城市为5926元,38个三四线城市为5983元,相比10月份均减少了

32元。若是剔除数据四舍五入等因素,其实减负的效应和首套房是一样的。

市场有托底效应

业内人士分析认为,此次LPR的调整,总体上符合预期,进一步体现了当前中长期贷款利率下调和降低成本的导向。此类基础利率的调整,也使得房贷利率本身出现下调,使得最终计算出来的房贷利率下降,对于减轻月供压力有较为积极的作用。

易居研究院总监严跃进表示,此次利率的调整,对于原先已经签订的购房贷款的影响并不大,主要是影响后续新签订的房贷合同,对于本月下旬及未来的购房的压力会有较为积极的影响,即相对来说月供减少,客观上减轻购房者的购房压力,这对于后续市场的发展等都有较为积极的作用,购房市场的活跃度也有望增加。此次调整,预计对年底的市场交易等都有较为积极的托底效应。对于部分房企来说,也有助于去库存。

第一太平戴维斯中国市场研究部高级董事、主管简可表示:“中国的房地产、金融及证券市场正在经历一系列变革。房地产市场新增供应减少,开发商专业度不断提升,物业由散持逐步转向整持,资产管理成为焦点,内资开发商逐步将关注点从住宅转向商业。金融市场上,政府持续打压影子银行,并鼓励企业从债权融资向股权融资过渡,同时提高资本透明度和利用率。证券市场上,沪港股市实现互联互通,A股纳入MSCI新兴市场指数,设立科创板,资金运作更

专业化,整个证券市场进一步向国际交易机构开放。这些为中国推出房地产投资信托基金奠定了基础。

三四线城市房贷利率基点较高

根据易居研究院统计显示,11月份统计的64个城市首套房贷款的平均基点为78基点。其含义是,当前各城市在新公布的5年期LPR基础利率上,将增加0.78个百分点的利率水平。此类基点数据和10月份保持不变。从城市分类看,4个一线城市基点为30基点,22个二线城市为77基点,38个三四线城市则为84基点。其中一线城市的基点较小,这和上海市场基点为负数有关,而三四线城市的基点较高,这和当前三四线城市房价热度略高于一二线城市有关,基点较高也体现了房贷政策收紧的导向。从城市分类来看,部分城市的基点较高,这也体现了房贷市场因材施教、分类调控的导向。

此外,11月份统计的64个城市二套房贷款的平均基点为112基点。其含义是,当前各城市在新公布的5年期LPR这个基础利率上,二套房将增加1.12个百分点的利率水平。从城市分类看,4个一线城市平均基点为76基点,22个二线城市为109基点,38个三四线城市则为118基点。此类基点明显要高于首套房的基点,充分体现了差别化的信贷政策导向。当然近期基点方面的数据比较稳定,即相较于10月份数据并没有出现调整 and 变化。

这也就是说,无论是首套房,还是二套房,房贷利率基点较高的城市都是三四线城市。

(据《信息时报》)