

多城密集下调首套房贷利率 你的房贷会跟着走吗

长江策



近期,央行、银保监会发布通知,允许部分城市自主下调首套房贷款利率。已有郑州、太原、天津、厦门、福州、长春、沈阳等地宣布调整首套房贷款利率下限。目前,多地首套房贷款利率已经降至4%以下,进入“3”时代。与此同时,“提前还贷潮”也进入高峰。业内人士认为,“房贷利率下限允许下调”政策发布后,“房价走势-房贷利率政策”之间的关系更加密切。预计后续各地会有更多降房贷利率的操作。

现代快报+记者 熊平平 王新月

全国房贷可能进入“3”时代

中国人民银行1月5日发布消息称,近日人民银行、银保监会发布通知,决定建立首套房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷款利率政策下限。

2023年1月31日,上海易居房地产研究院发布《2022年中国百城房价报告》,称1月底全国各地已经出现房贷利率大幅下调的密集操作,预计后续各地基于房价走势情况,会有更多降房贷利率的操作。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为,2022年住宅成交均价同比涨幅若不超过5%,基本上可以属于“房价疲软”态势。而统计发现,在全国100个城市中,有70个城市房价同比涨幅≤5%,包括二线城市:太原、沈阳、石家庄、哈尔滨、昆明、乌鲁木齐、南宁、武汉、海口和贵阳;三四线城市:香河、柳州、大厂、三亚、日照、承德、温州、中山、张家口和赣州。基于此,该报告提出这些城市是2023年尤其一季度房贷利率下调概

率最大的城市。

当前,一些城市已经积极调整,包括郑州直接下降50个基点,房贷利率最低为3.8%,天津3.9%、厦门3.8%,珠海甚至降至3.7%。严跃进告诉现代快报记者,这说明各城市的思路是高度一致的,即一季度甚至2月前都会主动下调房贷利率。而此类城市均为二线城市或重点城市,其利率调整政策也会对省内其他城市有非常好的启发意义。

中原地产首席分析师张大伟认为,后续很可能只有少数城市的房贷会高于4,全国房贷都会进入“3”时代。“在存款利率基本都进入‘1-2’时代的情况下,房贷特别是首套房贷款利率进入‘3’时代是必然趋势。此外,大部分银行当下出现明显的放贷难,房贷利率3.7%不会是最低点,还会继续下调。”不过,房贷利率下调短期可能有用,成交量会上升,但持续性还需要时间来检验。“虽然房贷利率下调房价上涨是过去的惯例,但这次房地产的基本面不一样,房价是不是会涨还要看购房人的收入情况是不是可以恢复。”

“提前还贷潮”背后原因是什么

近期,部分个人住房贷款借款人纷纷提前还贷,这一情况也被称为“提前还贷潮”。张大伟表示,出现“提前还贷潮”主要在于借款人。受疫情影响,部分居民收入波动性增大,于是借款人试图通过全部或部分提前还款来减轻还贷压力。

2022年以来,股票、基金等大幅下行,就连一贯稳健的银行理财产品也出现“破净”。普通居民投资收益下降明显,可风险偏好趋于保守,于是将原来用于投资的部分资金用于提前还款。央行2022年四季度城镇储户问卷调查结果也表明,倾向于“更多储蓄”的居民占61.8%,比上季增加3.7个百分点;倾向于“更多投资”的居民占15.5%,比上季减少3.7个百分点。

那么,首套房贷款利率下调后,存量房贷利率是否也会下调?张大伟说,从房地产政策看,存量房贷的利率也到了必须下调的时候,这样才有利于房地产市场的稳定。但目前看,存量房贷没有受到政策的影响,只是之前选择浮动贷款市场报价利率(LPR)的会有降息,但影响不大。

“2020年以来发放的部分住房贷款利率在6%以上,尽管2022年贷款市场报价利率(LPR)下降三次,但部分存量房贷利率仍然显著高于目前约4.3%的平均房贷利率。”由此看来,部分存量住房贷款利率偏高,也是借款人提前还款的原因之一。

不少网友表示,目前提前还贷越来越难,还贷门槛提高了,如还贷要排长队、提高最低还款额度、关闭手机银行App还款功能等。张大伟认为,首先从政策趋势看,不应该对提前还款设置排队等限制,对于自有资金闲置的应该鼓励提前还贷;从法律上来讲,提前还款是对原借款合同约定的贷款期限或贷款金额的变更,的确需要借款人与银行协商一致。但近年来,国家和金融管理部门多次要求银行加大对实体经济支持服务,采取切实措施为企业和个人纾困解难,降低实体经济综合融资成本和个人消费信贷负担。商业银行应立足长远,为客户提前还贷提供便利。部分收取提前还贷“补偿金”“违约金”的银行,可进一步转变观念,更好地服务社会。

紫金奖公益传播

文明健康 有你有我
健康生活

