

LPR如期下调,提前还贷趋势会延续吗?

6月15日央行下调中期借贷便利(MLF)利率,随后LPR也迎来一定调降空间,实现自2022年8月以来首次下调。

6月20日,央行授权全国银行间同业拆借中心公布了新一期贷款市场报价利率(LPR)。其中,1年期LPR、5年期以上LPR均环比下降10个基点,分别降至3.55%、4.2%。

从个贷来看,5年期LPR的下调对房贷利率、月供成本有较大影响,提前还贷的趋势或将延续;从房地产整体情况来看,当前房地产市场面临供需两端下行的压力,多位业内人士认为,LPR的下调需要配合更多实质性政策落地,才能真正提振楼市。



房贷利率有望突破4%关口

6月20日,易居研究院发布《政策工具箱房贷利率政策研究》报告,从首套房利率来看,全国首套房房贷利率总体处于4%的水平,其中北上深房贷利率最高,分别为4.85%、4.65%、4.60%和4.30%。而其他城市均低于4%的水平,其中有9个城市房贷利率低于4%,包括弱二线城市和很多三四线城市。这意味着有六成以上的城市执行了低利率政策。

从二套房利率来看,全国二套房房贷利率总体上为4.9%的水平。其中,北京和上海利率明显偏高,均为5.35%。而其他城市房贷利率均为4.9%,即均为“LPR+60个基点”的定价模式。易居研究院认为,对比首套房利率,二套房利率的城市差异并不大。这说明各地房贷利率宽松的重心在于首套房。

易居研究院研究总监严跃进表示,此次LPR下调之后,预计后续各地银行房贷利率也会跟着下调10个基点。他认为这对“100万贷款本金、30年期、等额本息”房贷起到减负效应。从首套房来看,目前全国房贷利率约为4%,其月供额为4774元。若下调10个基点,则房贷利率为3.9%,月供额为4717元。据此计算,月供额将减少57元。从二套房来看,目前全国房贷利率约为4.9%,月供额为5307元。若下调10个基点,则房贷利率为4.8%,其月供额为5247元。

“对房地产而言,降息最大的效应就是降低月供成本。”广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,以“商贷额度100万元、贷款30年、等额本息”的还款方式计算,此次LPR下调10个基点,月供减少58.54元,累积30年月供减少21万元。他预计,此次5年期LPR下调10BP后,全国统一首套房商业性个人住房贷款利率下限将有望从4.1%突破4%关口。

值得注意的是,一位资深地产人士分析称:“随着存款利率下降,活期存款的利率聊胜于无,定期存款的利率下降幅度更大。另外,新增按揭贷款的利率也在往下走,而且保本理财、保险等产品的收益率也在往下走。这也意味着,存量房贷的利率更高了。因此,提前还贷的趋势还会延续下去。”

民生银行首席经济学家温彬表示,当前在房地产市场活跃度再度回落、预期短期难以明显改善、就业和收入修复受限的状况下,按揭早偿压力居高不下(6月16日,RMB5条件早偿率指数处于0.21的高位,较今年1月同期的0.08大幅上行)。温彬认为,伴随贷款重定价,LPR下调的效应将体现在居民的月供当中,利息节约、可支配收入增加下,有望提振居民的消费预期,从而为扩大内需、提振经济带来一系列“正反馈”。

能否提振楼市?

当前房地产市场供需两端下行压力加大。从供给端来看,6月15日,国家统计局发布数据显示,2023年1-5月,商品房销售面积、房地产开发投资额、新开工面积同比降幅均较1-4月扩大,各扩大0.5、1.0、1.4个百分点。

从需求端来看,重点城市房地产市场活跃度下降,购房者观望情绪加重。6月20日,中指研究院数据显示,5月全国重点100城新房成交面积环比小幅下降,同比增幅收窄至约18%。6月以来,重点50城商品住宅周度成交面积环比连续下降,房地产市场调整压力依然较大。

6月20日,中指研究院在《降息落地,能否提振楼市?》一文中指出,本次LPR下调,一方面有利于稳经济,有利于促进居民收入预期好转,进而为住房需求释放带来支撑。另一方面,5年期以上LPR降息也体现出监管部门对于楼市的托底力度加大,有利于提振房地产市场信心。

李宇嘉分析表示,从去年5年期LPR下降的效应来看,“降息”对带动商品房销售有一定作用。但是目前居民对收入和就业的预期偏谨慎,预防性储蓄需求增加,而以新市民为主体的刚需、新中产为主体的改善型需求,在按揭首付和月供上的压力比较大,因此“降息”对促进商品房市场企稳的弹性下降。他坦言:“每月月供节约几十元,上百元解决不了支付首付和可持续支付月供的压力。”

鉴于当前购买力不足、信心不足的现状,李宇嘉建议政策端可以推进配合“降息”,加强需求端“降成本”措施,提升居民购买力。例如合理下调存量房贷利率、合理下调二手住房交易的税率、按揭利率、降低经纪服务费率、全面推进二手房“带押过户”,推进存量商业贷款转公积金贷款、提高“组合贷”审批效率等。他认为,将这些降成本措施叠加,才能全面降低房地产交易成本、疏通交易堵塞的问题。

此外,李宇嘉认为还要在房地产供给侧进行改革,比如加强存量在建在售房源巡查,对于存在公共服务不足方面进行全面推进补短板行动,降低住房消费成本。

中指研究院认为,从中央层面来看,未来中央和监管部门或通过降低交易税费、降低中介费等方式进一步降低购房成本,加大“保交楼”资金支持力度,加大房企资金支持力度。从地方层面来看,核心一二线城市政策存在较大优化空间,如通过一区一策、与生育政策和人才政策结合等方式进行调整。中指研究院表示,若更多实质性政策落地,市场预期或进一步好转和修复,从而带动房地产市场逐渐企稳,下半年房地产市场有望温和修复。

供稿:《21世纪经济报道》

算笔账

百万房贷30年可省2.1万元

记者了解到,此次LPR下调主要是因为定价锚MLF下调及存款利率下调,两次降准降低了银行资金成本。此次5年期LPR下调有望带动存量、增量房贷下调10BP。据计算,如以商贷额度100万元、贷款30年、等额本息还款方式计算,此次LPR下降10个基点,月供节省58.54元,累积30年月供节省21万元。

为何对称下调?

2019年8月,央行推进贷款利率市场化改革。改革后的LPR由各报价行按照对最优质客户执行的贷款利率,于每月20日(遇节假日顺延)以公开市场操作利率(主要指中期借贷便利MLF利率)加点的方式形成报价。

其中,MLF利率是央行中期政策利率,代表了银行体系从中央银行获取中期基础货币的边际资金成本;加点幅度则主要取决于各行自身资金成本、市场供求、风险溢价等因素。简言之,LPR等于MLF+点差。

6月15日,央行发布公告称,为维护银行体系流动性合理充裕,开展2370亿元1年期MLF操作,利率2.65%。利率较前期下降10个基点。从历次LPR调整看,如果MLF利率下调,那么LPR必下调。

在2019年8月-2022年7月,1年期LPR下调幅度和MLF下调幅度一致;除2019年11月外,5年期LPR降幅都低于1年期LPR。主要在于贯彻房住不炒的政策,避免刺激房地产。

但2022年8月,一年期MLF下调10BP,一年期LPR和五年期LPR降幅分别为5BP、15BP。这是MLF降息后首次出现5年期LPR降幅高于1年期LPR的情况,主要为了稳定房地产。

而此次一年期LPR和五年期LPR同步下调10BP,核心原因在于利率锚MLF下调。除此之外,近期新一轮的存款利率下调也构成LPR调降的重要原因。在MLF利率不变时,LPR有过三次下调,主要因为降准或者存款成本下降带动银行资金成本下降。比如2022年5月虽然MLF利率保持稳定,但由于4月存款利率下调,当月5年期LPR单边下调15BP。

继6月8日工行、农行等六大国有银行宣布下调部分人民币存款挂牌利率后,6月12日股份制银行快速跟进,存款利率降息幅度在5-15BP不等。此外,去年11月、今年3月两次降准降低金融机构资金成本每年合计约100多亿元。

光大证券首席银行业分析师王一峰表示,“政策利率-市场利率”传导环节相对畅通,但“市场利率-存款利率”传输环节存在堵点,因此MLF等利率调降难以撬动存款利率下调。从商业可持续角度出发,要想实现LPR下调需借助其他方式改善银行综合负债成本。

东方金诚首席分析师王青表示,本次LPR报价下调的宏观背景是二季度以来经济修复动力稳中偏弱,楼市也再度出现转弱势头,需要宏观政策适度加大逆周期调节力度,其中引导实体经济融资成本下调,进一步加大房地产行业支持力度,是当前提振经济修复动能的一个重要发力点。

国家统计局数据显示,1-5月全国房地产开发投资45701亿元,同比下降7.2%,降幅比上月扩大1个百分点;1-5月商品房销售面积46440万

平方米,同比下降0.9%,降幅比上月扩大0.5个百分点。

国家统计局新闻发言人付凌晖6月15日表示,今年2、3月份,随着经济社会全面恢复常态化运行,前期受到压抑的住房需求较快释放,房地产市场总体平稳,但受到多重因素影响,房地产开发建设仍比较低迷,房地产市场还在缓慢恢复。

考虑到当前楼市较为低迷,市场预计6月5年期LPR调整幅度可能在15BP或以上,但最终只有10BP。其原因可能在于去年9月建立首套房贷款利率政策动态调整机制,对于楼市“较冷”的地方,地方政府可根据楼市情况维持、下调或取消当地首套个人住房贷款利率下限(LPR-20),该机制可以“既管冷、又管热”。在此机制下,楼市“冷”的地方可有针对性地降低房贷利率,5年期LPR单边调降幅度过大可能对能级较强的地方楼市形成刺激。

王青认为,6月5年期LPR报价下调幅度略低于市场预期,后续有可能会进一步出台其他稳楼市措施,包括二手房贷款利率灵活调整机制等。

首套房贷款利率下限将降至4%

经过持续推进,LPR改革取得了重要成效:LPR已经成为银行贷款定价的基准,金融机构绝大部分新发放贷款已将LPR作为基准定价,即“贷款利率=LPR+点差”。其中,5年期LPR作为住房抵押贷款的定价基准。

此次五年期LPR下调有望带动房贷利率下降。我国现行的商业性个人住房贷款利率采用“三层定价机制”:一是全国层面,由央行及国家金融监管总局确定全国层面的贷款利率政策下限;二是地方层面,各城市政府在全国层面的政策底线基础上,按照“因城施策”原则确定当地商业性个人住房贷款利率下限;三是商业银行层面,商业银行综合考虑资金成本、信用风险等因素,与借款人协商确定具体利率水平。

目前,全国层面的首套房贷款利率下限为贷款市场报价利率(LPR)减20个基点,第二套住房商业性个人住房贷款利率下限为LPR加60个基点。但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。

存量房贷方面,点差已经固定,贷款利率随LPR报价而变,重定价周期最短为1年。对于重定价日在6月下旬的个人而言,马上就可享受LPR下调的福利,房贷利率有望下调BP。但一般重定价日在1月1日,意味着大多数个人明年才能享受此次5年期LPR下调的福利。

值得注意的是,需要关注后续存款利率是否变化。去年4月央行指导利率自律机制建立了存款利率市场化调整机制,自律机制成员银行参考以10年期国债收益率为代表的债券市场利率和以1年期LPR为代表的贷款市场利率,合理调整存款利率水平。

王青表示,本次1年期LPR报价下调后,根据存款利率市场化调整机制,接下来银行存款利率或将继续小幅下调。这一方面将缓解银行净息差收窄压力,增强其信贷投放能力,另一方面也将推动居民存款更多转向投资及消费支出。

供稿:《21世纪经济报道》

中国（青岛）新媒体基地

China (Qingdao) New Media Development Zone

中国(青岛)新媒体基地
China(Qingdao) New Media Development Zone



办公场地
类型多样



配套设施
功能完善



“管家式”
贴心服务



创业福地 活力社区

山东省青岛市市南区徐州路77号

0532-58559877 18669858311