

存量房贷再降息 楼盘咨询量上升

株洲日报全媒体记者/任远 刘芳

03
株洲日报

经济观察

2024年9月28日
星期六
责任编辑:刘小波
美术编辑:肖星平
校对:谭智方

【市场】
楼盘咨询量
明显上升

存量房贷利率的下降、全国层面将二套房贷款最低首付比例下调至15%……多项重磅政策同时推出,也在一定程度上刺激了楼市。不少房产从业者朋友圈纷纷发布“重大利好,风已来!”“好消息!利好二套改善型购房者,一下首付直接省了10万元—20万元!”“国庆黄金周要来了,即将迎来重磅政策利好!”

房贷政策宽松,交易市场就容易活跃。

在位于株洲大道的株洲中大城销售中心,有不少市民带着家人和朋友一起看房。今年订婚的肖先生准备购置一套新房,作为未来的新家。看到人民银行发布降息的消息后,他购房的意愿更加强烈了,“希望能赶上这波福利。”

“房地产市场当前正处于企稳复苏的阶段,但复苏过程需要巩固。降息利好资金成本的下调,这对于房贷市场的影响是积极的。”株洲中大城营销主任李磊表示,随着近日人行降息消息的发布,项目相关部门也正在制定国庆节销售活动策划,全力冲击“金九银十”,预计销售中心将迎来一波小高峰。

我市另一家楼盘的也相继接到不少消费者打来的咨询电话。“有几个客户都是之前就来看了房,但一直犹豫没有下手,新政发布后,得知自己也在政策享受范围内,特意过来询问。”该楼盘营销人员表示。

他还表示,随着国庆长假的来临,楼盘将叠加房贷、公积金政策,推出系列让利活动,吸引购房者入手。

“政策肯定会有一些效果,一方面是推动已有购房者加速入市,二是激发新增的购房需求。”他说。

对于市场反应,业内人士也展示出信心。光大银行金融市场部宏观研究员周茂华认为,央行本次调降存量房贷利率、大幅调降购房首付比例,稳楼市力度空前,也彰显了稳楼市决心,将产生多方积极影响。

首先,央行通过引导金融机构合理调降存量房贷利率,避免新旧房贷利率扩大,更好稳定银行业务;通过合理调整存量房贷利率,降低居民按揭月供幅度或负债压力,并有助于释放消费综合效应。同时,大幅度调降购房首付比例,有助于降低购房门槛,有助于提振刚需和改善型住房需求。国内楼市和消费复苏动能增强,经济有望加快恢复。

“尽管下调存款房贷利率,短期会对部分银行的净息差造成一定压力,但整体可控。”周茂华指出,央行此次对存量房贷利率调降的幅度是有所考量的,通过降准、降息等政策有助于降低银行负债成本,支持银行为存款利率重新定价。

“存量房贷利率下调后,如果楼市复苏,银行能够以量补价,经济复苏加快也有助于改善银行的资产质量与盈利。”周茂华称,随着宏观政策支持力度持续加大,政策效果释放,市场信心逐步回暖,需求改善,经济有望加快进入良性循环。

市场期待已久的存量房贷降息,终于重磅落地。9月24日,人民银行正式宣布,在房贷方面,将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例,引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近,预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。

利好信号发布后,股市、楼市反应剧烈,房产销售重新制定新的营销计划,全力冲击“金九银十”,购房者期待政策尽快落地,为月供减压、减负。

何时能够实现下调,有几种调整方式,是批量下调还是主动申请,利率下调会带来哪些影响……连日来,记者采访了多位银行业人士。

【政策】

最晚年底前落地实施

9月24日,在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上,人民银行行长潘功胜指出,在降低存量房贷利率方面,将引导商业银行将存量房贷利率降至新发贷款利率的附近。同时,统一首套房和二套房的房贷最低首付比例,将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的25%下调到15%。

重磅房贷政策一出,利率何时下调成为众多购房者关注的话题。

对此,记者咨询各大银行客服人士,给出的答案类似,均为“已关注到新闻报道,暂未接到监管指导性文件,待相关部门意见下发后,会立即跟进落实”。

一位股份制银行人士表示,“政策应该会很快出,具体还要再等等,从以往的经验来看,指导性意见应该在国庆节前后发布,不会太晚”。

“要等总行制定出正式的实施细则,我们再根据细则,指导当地银行机构进行落地落实。”人民银行株洲市分行相关负责人介绍,从宣布存量房贷利率下调到最终落地实施,银行需要经历一系列内部评估和准备流程,包括内部评估、评审、审批、调整系统等,待所有准备工作完成后,银行将对外发布公告,通知客户具体实施细节。

“从宣布政策到完全落实,顺利的话大概一个多月时间,最晚也会在年内实现存量房贷利率的下调,不会拖延到下一年度。”上述负责人称。

“真是国庆前的惊喜。”谭先生自从几年前购置了一套180平方米的改善性住房后,每月高额的房贷就成为压在他心头的一块大石。他说,“希望这次房贷利率能下调到本地最低水平,为月供减负。”

市民张女士粗略算了一笔账,目前剩余100万元贷款,如果利率再降0.5个百分点,那么每个月将少还约280元,“总利息支出少了约10万元,能够购买一台便宜点的电车了。”张女士很是振奋。

刚生了二胎、正打算再买套大点的房子的王先生也十分欣喜。他看中了一套140平方米、总价约100万元的房子,因为是二套房,之前首付款需要25万,但现在降低为15万,直接减少10万。“买房压力瞬间减了大半。”王先生说,他打算等政策落地就果断入手那套房子。

王先生也欣喜。他看中了一套140平方米、总价约100万元的房子,因为是二套房,之前首付款需要25万,但现在降低为15万,直接减少10万。“买房压力瞬间减了大半。”王先生说,他打算等政策落地就果断入手那套房子。

楼市或迎来利好。任远 摄



株洲中大城销售中心迎来不少看房市民。刘芳 摄

【趋势】

跨行转按揭仍有一定难度

此次发布的政策中,跨行“转按揭”也备受市民关注。

跨行“转按揭”,即向其他银行重新申请住房贷款,适用最新的房贷利率。

在发布会中,潘功胜也表示,初期会先在本行行内实施转按揭,下一步再考虑是否有机会跨行转按揭的方式。

事实上,转按揭这一方式在2008年繁荣过一段时间,但由于监管政策的限制和风险控制的考虑,跨行转按揭业务在之后逐渐被限制和规范,在近几年已经较少被提及。

有业内人士分析,本行内转按揭可以满足客户多样化的需求,如需延长贷款期限、降低贷款利率等,提高客户黏性;通过转按揭,银行可以盘活存量资产,增加贷款发放量。跨行转按揭的必要性在于,如果其他银行的贷款利率或贷款条件更优惠,借款人可以转按揭到其他银行,以降低利息支出或获得更适合自己的贷款产品。

“房贷转公积金,是最常见的一种转按揭方式,但是商转商还没有过。”农业银行株洲市分行个贷部负责人介绍,实行跨行转按揭还存在一定难度,首先各银行之间还缺少转按揭的通道,其次,一旦放开跨行转按揭,各家银行为了吸引客户会竞相提供更低的利率和更高的效率,市场会进入白热化竞争状态。

上述负责人补充介绍,“但是,按照现在的政策趋势来看,未来将有可能实现行内转按揭。”

当前,实施跨行转按揭存在不少难点。比如,跨行转按揭涉及两个银行,审批流程会更加复杂,所需时间也更长;新的贷款银行需要对借款人的资信状况和抵押物进行重新评估和担保,这可能会导致转按揭失败。

某股份制银行经理分析,相比行内转按揭,跨行转按揭流程要复杂得多,且不能确保100%成功。所以,在有行内转按揭这个更好选项的情况下,预计跨行转按揭不会成为政策选项。

【影响】

提前还贷热潮或减退

此前,不少人会通过提前还贷以减少利息支出。

“随着大环境经济形势下行,股票、基金等投资理财的回报率降低,提前还贷的市民越来越多。”农业银行株洲市分行个贷部相关负责人介绍,提前还贷正成为一种“理财”。

这一现象,在全国都有迹可循。今年6月,国泰君安宏观研究团队算了居民早偿率指标(CPR),以量化贷款人在规定期限内提前还款比例。2017年以来,CPR基本在20%左右波动,2024年2月以来,这一指标加速上行,4月达到37%的历史高位,反映出居民提前还贷明显增多。

国泰君安指出,2021年以前,居民提前还贷的主要因素是购房意愿强,二手房在交易前需要缴清贷款。2022年,央行连续下调5年LPR(贷款市场报价利率),贷款利率降至历史低位,调降存量房贷利率政策尚未出现,新增个人住房贷款利率下降引发居民进行贷款置换,消费贷和经营贷等替代性、低成本贷款容易获得,导致居民提前还贷。

那么,现在房贷利率又降了,还有必要提前还贷吗?

原计划要提前还部分房贷的刘女士,在得知存量房贷利率下调的政策后,终止了原来的计划。

“提前还贷的初衷是因为利率太高。”刘女士介绍,自己的房贷年化利率将近5%,而

购买的资金理财收益达不到这个水平,为此想将手头的资金提前还部分房贷。“去年存量房贷利率下调后,我的房贷利率变为4.3%,若这次再调整,预计利率不到4%,与投资收益的利差不算太大,所以就终止提前还贷计划。”刘女士说。

“整体而言,存量房贷下调之后,多数人提前还贷的必要性减小,之前出现的‘提前还贷热’也会随之退潮。”上述银行相关负责人表示。

上述负责人表示,存量房贷利率下调后,新旧房贷的利差不再明显,对市民而言,是否仍有必要提前还贷,主要还是看自身的钱袋子,像之前那样一些人因为“利差”而不惜“借新还旧”就没有什么必要。但如果市民资金充裕又没有好的理财项目,在存款利率下调的背景下,则仍有提前还贷的可能。

“一般而言,提前还贷都只有在贷款的早期才有节省利息的意义。”业内人士提醒,当等额本息已还款数超过贷款周期的1/2、等额本金已还款数超过贷款周期的1/3,这个时候剩余要付的利息都已经所剩不多,提前还贷意义不大。

“降低存量房贷利率有利于防止大规模提前还贷,稳定市场,重塑信心。统一首套房和二套房房贷最低首付比例,同时首付比例降至15%,可有效地减轻购房人负担,持续稳定新房销售市场,促进房地产市场稳中向好高质量发展。”克而瑞湖南区域相关负责人指出。



楼盘销售中心坐满了客户。刘芳 摄



楼市或迎来利好。任远 摄