

央行重磅! 存量房贷利率下调,影响几何?



郑州某小区内一处景观 资料图片

■ 相关阅读

专家:降二套首付预示房价已处底部

中国人民银行行长潘功胜9月24日在国新办发布会上宣布,将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例。将全国层面的二套房贷最低首付比例由25%下调到15%,统一首套房和二套房的房贷最低首付比例。存量房贷利率与二套首付比例“双下调”,对楼市影响几何?

政策提振信心,释放消费活力

对于降低存量房贷利率,58安居客研究院院长张波在接受媒体采访时表示,去年存量房贷利率的调整就未涉及二套,加之本轮调整中不少城市二套房的利率已经明显下调,因此本身存在更大的可调整空间,但具体还要视不同城市和地区的具体落地细则。

其次,对于已购房群体再次入市或有提升效果,由于减轻了月供压力,不排除有部分购房者会考虑再次改善或者为父母、子女新购房产,或者旅居、养老等多样化的房产购置需求,但这类需求预计占比不高,并且会呈现出多样化的特点。

再者,对于已购房群体来说,则是切切实实减少了利息支出,当房贷利率下调

或还款压力减轻时,家庭将有更多的可支配收入用于日常消费、教育、医疗、娱乐等其他方面,更有可能增加在非住房领域的消费支出,如购买汽车、家电、家具等耐用消费品,以及增加在旅游、餐饮、娱乐等服务行业的消费。这将促进相关产业的繁荣和发展,形成良性循环,推动经济持续增长,并提升了民众的生活品质。

张波认为,总体来看,由于存量房贷利率涉及的是已购房群体,因此对于房地产交易市场并不会产生直接影响,但对于当下购房群体对市场后期的信心将起到一定提升作用,也有利于和一系列房产政策形成组合拳对市场释放效力。

日前,国务院新闻办公室举行新闻发布会。会上,中国人民银行行长潘功胜宣布,将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例。

降低存量房贷利率方面,具体包括,引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近,预计平均降幅在0.5个百分点左右。

潘功胜表示,下调存量房贷利率将惠及5000万户家庭,平均每年减少利息支出1500亿左右。 □大象新闻记者 成书丽 崔瑾

存量房业主利息支出减少 100万房贷30年少付10万利息

“央行宣布降低存量房贷利率约0.5%,这意味着,存量房业主将大幅节省利息支出,政策利好推动购房成本全面降低。”河南财政金融学院资产评估教研室主任刘绍涛表示。

中原地产首席分析师张大

伟算了一笔账,当前存量房贷平均利率大约在3.92%,此次降低50个基点,如以商贷额度100万元、贷款30年还款方式计算,每月月供减少大约280元,30年可以减少利息支出共10万元。

调降存量房贷利率 可有效缓解存量房业主提前还贷压力

根据A股上市银行2024年半年报数据,截至二季度末,六大国有银行合计个人住房贷款余额25.49万亿元,相比年初净减少3254.71亿元。

近期央行披露的数据也显示,2024年二季度末,个人住房贷款余额为37.79万亿元,较一季度末的个人住房贷款余额38.19万亿元,减少了4000亿元。

国泰君安研究显示,在今年4月,居民早偿率指数达到37%的历史高位,反映居民提前还贷行为明显增多。

河南财政金融学院资产评

估教研室主任刘绍涛表示,在相当长一段时间里,信贷市场非常割裂:一边是新购房贷款利率持续降,一边是降低存量房贷利率呼声高。

“降低存量房贷利率,引导商业银行存量房贷利率下降至新发放贷款利率水平,将会有效缓解存量房业主提前还贷压力,同时也将推动住房市场良性发展。”刘绍涛说。

据了解,早在今年8月1日,央行、国家外汇管理局召开年中工作会议就提到,要“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。

统一房贷最低首付比例,释放改善型住房需求

对于降低二套房首付,张波表示本轮二套房首付调整,已降至2000年以来二套首付最低,直接统一了首套和二套的首付比例,也体现出国家对于各类自住性买房需求的保护,预示着房地产市场将有望不断走出低谷,市场复苏的力度或不断增强。

张波认为,这一政策无疑将大大激发市场需求,降低二套房首付比例可以直接降低购房门槛,这有助于释放改善型住房需求,特别是在一些经济发展较快、人口流入较大的一二线热点城市,这种潜在需求更为明显。从二套需求来看,投资性需求已经离场,当下入市

的皆为自住性需求,对于多样化改善需求的保障,也符合近期三中全会及中央经济会议精神。

另外,降低二套首付比例,也预示着房价当下已经处于底部,一般来说较低的首付比例意味着购房者需要承担更高的杠杆率,如果房价再次出现大幅下行,将会直接影响到购房者还本付息,或将进一步加大金融风险。因此,在实施这一政策时,说明央行及相关国家机构对于当下楼市的判断已经更为清晰,尤其对于房价层面的长期预期已经更为明确,通过这一政策加力可以有效加速市场的复苏。