

利率降了,你今年会买房吗?

对于房地产市场而言,密集出台的政策贯穿了2022全年。

降低首付比例、调整房贷利率下限、优化预售资金监管……据中原地产研究院统计数据,过去一年全国房地产市场累积调控政策超过1120次。

但受多重因素影响,频出的利好政策尚未产生明显提振效果。根据国家统计局公布的数据,2022年全年商品房销售面积13.58亿平方米,比2021年下降24.3%。

体现在居民贷款数据上,根据中国人民银行公布的数据,截至2022年12月,全年住户存款增加17.84万亿元,住户贷款增加3.83万亿元。两者间的分化,被业内人士视为房地产市场投射下的居民部门主动降杠杆。

需要指出的是,当下居民投资房产的逻辑似乎已发生改变。经历过去一年,透过购房者的众生百态,新的叙事已然呈现。新年伊始,市场低利率旋钮启动,买房人的买与不买,成为左右楼市能否跃起的需求端关键因素。

”

从“排队等放款”到“排队等还款”

汪兰于2021年上半年购入人生的第一套房,彼时,她从某大行申请了约100万元的房贷。然而,曾花费近半年时间才等到银行放款的她没有想到,本定在春节前提前还贷的计划面临推迟。

据汪兰贷款所在行相关业务人员反馈,现在办理提前还贷业务需要等待约两个月。与之形成鲜明对比是,目前申请首套房贷最快只需三周即可放款。

以上现象并非孤例,2022年下半年以来,各大社交平台上关于“提前还贷受阻”的讨论逐渐增多。除了排队办理业务,购房者遇到的银行要求包括但不限于“需支付违约金”、“提高最低还款金额”、“限制还款次数”等。

记者以购房者身份询问某股份行上

海地区贷后服务中心,工作人员反馈近期咨询提前还贷的客户确有增多,办理业务需提前一个月预约,等待时间“最长不会超过三十天”。对于还贷已满12个月的客户来说,无需支付违约金。同时该行要求提前还款最低金额为5万元。

当下这轮“提前还贷潮”其实早有预演,自2022年上半年起,社交平台上便涌现多个关于提前还贷经历分享。彼时据多位银行贷款客户经理反馈,咨询提前还贷的客户较此前增多,但实际办理此项业务的人数尚处正常值。

在业内人士看来,当前出现“提前还贷热”,一方面是由于房贷利率下行,此

前房贷利率较高的业主希望通过此种方式减少利息支出;另一方面,部分业主有金额较大“闲钱”,又缺乏理想资产配置。

有银行业人士指出:“房贷对银行来说是优质资产之一,少数业主选择提前还房贷对银行来说提前收回本金,拓展信贷空间;但对部分银行来说,短期内找到类似优质资产有一定压力。”

“保交楼”平抑供给端风险

“提前还贷”被曾经以较高利率申请房贷的购房者视作“理财”,不仅有当前房贷利率下行的影响,亦与缺乏合适投资标的有关。但从另一个角度来看,以上反映了购房者对房地产市场的预期。

曹丽于2021年初在长三角某城市购入房产,近两年来房价基本处于“横盘”状态。而她的心态也从“期盼能升值”到“涨不涨无所谓,住着开心就好”。

在这背后是需求端的疲软,从央行数据来看,截至2022年12月,全年住户存款增加17.84万亿元,住户贷款增加3.83万亿元。

“从存量增速上看,居民部门贷款同比增速已经回落到5.4%,居民存款同比增速则上升到17.3%,两者出现明显的背离,而此前长期都是居民贷款增速要远高于存款增速。分化的背后是房地产市场不景气,居民部门2022年主动降杠杆的趋势。”海通证券指出。

在业内人士看来,购房者心态的变化与其对供给端风险的担忧似乎不无关系。

2022年中旬,一封来自江西某楼盘业主的公开信牵出“烂尾楼”现象。据悉,该楼盘在2021年5月停工,业主要

求2022年10月底复工,否则将在2022年11月停止还贷。随后,河南、湖南、湖北、广西等地发生“停贷”事件,引发市场关注。预售资金监管问题亦被重新置于聚光灯下。

彼时,包括国有大行、股份行及城商行在内的十余家银行对此作出回应,大部分银行在披露停贷楼盘涉及的逾期按揭贷款金额的同时,均表示“风险可控”。同时,监管部门及多个地方政府部门亦作出表态。

由供给侧风险引发的民生问题受到高度重视,2022年7月“保交楼”首次出现在中央政治局会议内容中。随后的8月和11月,央行先后推出2000亿元“保交楼”专项借款和面向六家商业银行的2000亿元“保交楼”贷款支持计划。

与此同时,关系到“保交楼”能否实施落地的房地产融资支持政策亦密集发布。

2022年11月,先有央行、银保监会出台“金融支持房地产十六条”,支持房地产开发贷款投放(“第一支箭”),后有中国银行间市场交易商协会宣布扩大民营企业债券融资支持工具扩大(“第二支箭”),再到证监会决定在股权融资方面

调整优化五项措施(“第三支箭”),从信贷、债券、股权三个渠道为房地产企业提供融资政策支持。

多项政策支持下,房企融资规模有所回升。据克而瑞研究中心数据,2022年12月100家典型房企的融资总量为1018亿元,环比增加84.7%,同比增加33.4%。

有行业人士表示:“虽然从政策来看,2022年底起房企融资通道正逐渐宽松,但从目前传导到资金端的实际状况来看还是相对较弱。”

在此背景下,“支持房地产市场平稳健康发展”依旧是监管部门的新年工作重点。

2023年1月10日,央行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会,提出针对具有系统重要性的优质房企,开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”和“预期提升”四项行动,综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流。

“此次会议属于2023年首次信贷工作会议,但是会议中提及较多的依然是房地产,这也说明,房地产是2023年金融信贷投放的重中之重,体现了高层对于房地产融资的重视和支持。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进指出。

利率降了,是否买房仍在观望

供给端的融资状况有望改善,需求端情况如何?

“您的贷款利率已于1月1日从4.65%调为4.3%,后续还款计划已相应调整。”2023年初陶睿便收到银行提醒——过去一年央行的三次降息给他带来了实际的优惠。

陶睿的房贷利率挂钩贷款市场报价利率(LPR)、重定价日为每年1月1日。2022年,五年期以上LPR累计下调35个基点。据其计算,按照30年等额本息的方式计算,其所申请的200万元商业贷款调整后房贷月供将减少约415元,一年节省利息支出约为4980元。

对于购房者来说,房贷利率优化政策贯穿2022年全年,监管部门接连释放利好消息。

5月,央行、银保监会宣布首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。

9月,央行、银保监会明确对部分符合条件城市阶段性放宽

首套住房商业性个人住房贷款利率下限;同时,公积金贷款利率时隔七年再次下调,五年以上公积金贷款利率降至3.1%。

人民银行货币政策司司长邹澜近日在国新办举行的新闻发布会上表示,根据央行掌握的数据,2022年12月新发放个人住房贷款利率,全国平均为4.26%,和2021年12月同比下降1.37个百分点,这是2008年有统计以来的历史最低水平。

房贷利率优化调整持续至2023年,1月5日,央行、银保监会宣布建立首套建立首套住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,阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

目前已有城市房贷利率有所调整。据贝壳研究院,70个大中城市中有38城符合降低首套房贷利率的条件,主要为二线和三四线城市。由于政策落地需要一定的时间,截至2023年1月16日,符合条件的城市中仅太原和唐山下调首套房贷利率至3.8%。

“此次政策是对2022年9月阶段性放松政策的常态化安排。随着动态调整机制

的建立,首套房贷利率将与房价挂钩,其调整会更加高频。”贝壳研究院指出。

然而对于潜在购房者来说,谨慎仍是当前部分人的态度。

根据中指研究院发布的《2023年百城居民置业意愿调查》,计划于2023年进行购房的占比仅为40%。

“担心背上债后的生活,一是无法保证将来收入可以一直支撑房贷,二是觉得现在人口出现负增长,可能会影响手中房子出手。”一位正处于看房阶段的购房者表达了自己的担忧。

不过从市场情况来看,情况或许发生细微改变。贝壳研究院数据显示,2023年1月首套主流利率平均为4.10%,环比上行1BP(基点)。

另据国泰君安研报,2023年第一周,一线城市销售面积为82.9万平方米,按周增长63%,同时也录得自2022年第四季度以来新高。考虑到需求端的支持政策,更多的二线城市也有望在春节期间看到销售的复苏。“需求端刺激政策将在2023年常态化”。

“从环比数据来看,房地产数据在努力回到稳定的状态,但相关压力的消除还需要点时间。2023年是房价指数努力筑底、企稳、回暖的重要阶段。”严跃进指出。 据财经杂志

