



新一期LPR出炉,1年期和5年期均下降10个基点 你的房贷又能省钱了



昨天,新一期贷款市场报价利率(LPR)出炉,1年期和5年期以上LPR结束了连续9期“按兵不动”,均较上一期下降10个基点。1年期市场报价利率为3.55%,此前为3.65%;5年期贷款市场报价利率为4.2%,此前为4.3%。

这是2022年8月22日以来,LPR首次调整。

作为LPR报价的基础,本月中期借贷便利(MLF)的中标利率较此前下降10个基点至2.65%。在此之前,6月13日中国人民银行开展了20亿元逆回购操作,中标利率也较此前下降了10个基点至1.9%;同日,中国人民银行还公布隔夜、7天期、1个月期限的常备借贷便利利率,各期利率均下降10个基点。

作为深化利率市场化改革的重要一步,LPR已替代贷款基准利率成为贷款利率定价的“锚”,每月定期发布。

上海金融与发展实验室主任曾刚认为,政策利率下降带动本月LPR两个品种报价下降,将有效带动实际贷款利率下行,降低融资成本,进而刺激信贷需求,增强消费和投资增长动能。

解读

央行通过“降息”加强经济逆周期调节

多位业内人士认为,这符合此前市场预期。本月以来,7天逆回购利率、常备借贷便利(SLF)利率、中期借贷便利(MLF)利率相继下调10个基点,打开了本轮降息通道。而此前,国有银行和股份制银行3年期和5年期的长端存款利率普遍下调15个基点,为后来各类贷款利率下降提供了空间。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华表示,作为LPR利率的锚定利率,MLF利率此前下调了10个基点,市场已对本月LPR利率调降充分预期。此次LPR利率的下降,有助于加强经济逆周期调节。

4月以来的经济数据显示,我国经济在经历一季度强劲反弹后,经济复苏节奏有所放缓,海外需求前景不确定性较高,市场担忧经济复苏放缓。周茂华认为,央行通过降息,加大逆周期调节力度,以促进企业投资和居民消费加快恢复。

央行行长易纲在6月重提“逆回购调节”。他指出,下一步央行要继续精准有力实施稳健的货币政策,加强逆周期调节,全力支持实体经济,促进充分就业,维护币值稳定和金融稳定。

“此次引导本月LPR下降10个基点,将在三个方面发挥积极作用:第一,再次传递出稳增长、促发展的政策信号。LPR结束连续多月的不变,体现了货币政策更加精准有力,有助于进一步稳定市场预期,提振市场信心;第二,降低实体经济融资成本,推动企业和居民贷款利率稳中有降。LPR下降之后,以LPR为定价基准的存量贷款利率将下降,新增贷款利率也有望降低,有助于激发有效融资需求;第三,促进房地产市场平稳健康发展。LPR下降之后,存量房贷和新增房贷利率都将下降,住房消费者负担减轻,有助于提振居民住房消费意愿,也有助于扩大其他消费和投资。”招联首席研究员董希淼表示。

董希淼认为,下一步,应把稳增长、促发展放在更加突出的位置,货币政策继续加大逆周期和跨周期调节力度,适时实施降准、降息,为宏观经济加快恢复创造更加适宜的货币金融环境。

不过,当日A股并未如预期的大涨,两市开盘都有所下跌,后市发展有待观察。

降息只是起点,更多增量政策在路上?

6月16日召开的国务院常务会议指出,针对经济形势的变化,必须采取更加有力的措施,增强发展动能,优化经济结构,推动经济持续回升向好。普遍观点认为,央行开展降息并引导LPR下降仅是宏观政策发力的起点,后续还有更多增量政策在路上。

“考虑到当前基本下行压力较大,降息可能只是政策发力的序幕,后续增量政策的选择较多。”天风证券研究所宏观首席分析师宋雪涛表示,从货币政策工具看,后续可推出更多结构性货币政策工具和专项再贷款工具,定向支持高技术制造业,针对房企纾困和保交楼等民生领域。

国金证券首席经济学家赵伟指出,降息或较难缓解银行负债端成本,但可能带动资产端利率回落,或使得银行净息差有一定收窄压力。他认为,相较于净息差收窄,如何激发实体需求修复或更为关键。在央行降低融资成本、支持实体需求修复同时,“准财政”措施等或进一步推动需求释放。

此外,在伍超明看来,目前我国商业银行净息差已降至历史最低位水平,同时不良率处于历史偏高位置,银行面临的流动性、利率和资本约束趋于增加,仍需要适度降准释放充足的流动性,同时央行给银行释放更“便宜”资金,降低银行负债成本,增厚银行利润,提高其消化不良贷款和抗风险能力。

小贴士

1. 首先,并非所有的房贷都会随着LPR利率调整而变化。

贷款买房常见的方式有三种:一种是公积金贷款,一种是纯商业贷款,一种是组合贷款。像公积金贷款和组合贷款中的公积金部分,以及选择了固定利率为定价基准的商业贷款,房贷利率不受LPR影响,并不会因为LPR利率调整导致房贷发生变化。

2. 其次,LPR利率调整房贷并不会实时变化,主要以重定价日为准。

房贷调整是周期性的,一年调整一次,具体调整时间要看重定价日,所以并不是LPR利率调整后房贷就马上会变化。通常大多银行都会给予两个重定价日选择:一个是每年的1月1日,一个是贷款放款日对应的每年对月对日。

个人住房(商业用房)借款合同



影响

100万元房贷 30年减少2.1万元

对房地产市场而言,更能反映按揭贷款利率走向的是5年期以上LPR。作为房贷报价的参考基准,5年期以上LPR的调整影响到购房者的房贷,即如果LPR下行意味着月供额度降低,也就是购房成本有所降低。

本次降息后,5年期以上LPR降至4.2%,为2019年房贷利率换锚5年期以上LPR以来最低水平。同时,伴随着5年期以上LPR下调,当前购买首套房和二套房房贷利率下限分别降至4.0%(5年期以上LPR-20个基点)、4.8%(5年期以上LPR+60个基点),已降至历史低位。

以100万元贷款金额、30年期等额本息还款的按揭贷款为例,在利率调整前,首套个人住房LPR为4.3%,此时月供为4948.71元;此次利率调整后,5年期以上LPR为4.2%,月供额为4890.17元,按此计算,月供额减少了58.54元,总利息支出减少约2.1万元。

58安居客研究院院长张波指出,本轮降息操作,是央行采取精准有力实施稳健货币政策的体现,通过降息可起到加强逆周期调节,全力支持实体经济,促进充分就业,维护币值稳定和金融稳定的作用。对于楼市的作用可以分两层来看:第一层面是通过释放出支持实体经济的积极信号,有利于引导市场预期,提振整体经济面的信心,从而同步提升购房消费信心;第二层面则是会通过LPR调整,拉动房贷利率下降,住房消费者负担减轻,加速购房者入市节奏。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,对房地产而言,降息最大的效应就是降低月供成本。从去年以来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,由于居民对收入和就业的预期偏谨慎,预防性储蓄需求增加,而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,降息对促进商品房市场企稳的弹性下降,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,建议推进需求端“降成本”,配合降息并让需求端切实看到购买力的相对提升。

综合新华社、央广网、澎湃新闻、潮新闻等

