

你的房贷利率又降了！

百万贷款一年少还2500元

22日,全国银行间同业拆借中心公布本月贷款市场报价利率(LPR),1年期LPR由3.70%下调至3.65%,5年期以上LPR由4.45%下调至4.3%。其中,5年期以上LPR在今年已是第三次下调,累计下降了35个基点。

5年期以上LPR的下调对楼市带来直接利好,按照首套房房贷不低于“LPR-20个基点”的要求,本次下调后,首套房房贷利率进一步下降至最低4.1%。对于那些正在还房贷的人群来说,以贷款100万元、等额本息30年计算,4.45%降到4.3%后,总利息节省约3.19万元,月供少了约88元。若算上今年三次的累计降幅,月供的减少幅度更大,每月较今年1月份少还207.66元,一年接近2500元。

5年期以上LPR下调幅度略超预期

本次1年期LPR下调5个基点,5年期以上LPR下调15个基点,基本上符合市场预期。

今年8月15日央行公告称,本月MLF操作利率为2.75%,上月为2.85%;当日7天期逆回购利率为2.0%,上次为2.1%。中国银行研究院研究员梁斯称,LPR改革以来,中国利率传导机制进一步打通,“政策利率(MLF)→市场基准利率(LPR)→市场利率(贷款利率)”传导的利率体系基本建立,金融机构发放贷款利率跟随LPR同向联动,贷款利率隐性下限被打破。三年来,在LPR改革带动下,金融机构信贷利率持续下降,企业融资成本连创新低,2022年二季度末,企业贷款利率已降至4.16%,为历史最低,LPR改革有力支持了实体经济发展。

东方金诚分析称,8月LPR报价下行体现了在政策性降息(MLF利率下调)引导下,企业和居民贷款利率将出现新一轮较快下调趋势,进而带动有效信贷需求回升,以宽信用支持稳增长的政策意图。

这意味着继5月稳住宏观经济大盘一揽子政策落地后,新一轮稳增长措施正在加码,其重点也正在由此前打通物流堵点、推动复工复产的供给端发力,转向更大力度地提振消费、投资等宏观经济总需求。

多位分析人士认为,相较于1年期LPR,5年期以上LPR出现15个基点的大幅下降,有些略超预期,而此番下调对房地产市场更为利好。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,5年期以上LPR下调15个基点,略超出预期,“目前房地产复苏遇到新情况,金融贷款部门要积极宣传低成本房贷政策,鼓励合理住房消费,用好信贷政策,促进住房交易市场恢复。”

中原地产首席分析师张大伟称,根据国家统计局数据,7月份70城房价下调的城市数量再度增加,销售价格下调幅度有所加大,虽然稳楼市的政策频出,但购房者信心依旧低迷。此次下调,会增强购房人的心理预期。

全年下降35个基点 或创13年来新低

5年期以上LPR的下调,减轻了购房人的房贷压力。以贷款100万元、等额本息30年还款为例,若以4.45%的贷款利率计算,每月需还5037.19元,总利息支出约81.34万元;以4.3%的贷款利率计算,每月需还4948.71元,减少约88元,总利息支出约78.15万元,减少约3.19万元。

将时间线拉长,2022年以来,5年期以上LPR已经下调3次,累计下调35个基点。具体看,今年1月,5年期以上LPR由4.65%下调至4.6%;5月,5年期以上LPR由4.6%下调至4.45%;8月,5年期以上LPR由4.45%下调至4.3%。

仍以贷款100万元、等额本息30年还款为例,若以4.65%的贷款利率计算,每月需还5156.37元,总利息支出约85.63万元。这意味着,相较于1月,正在还房贷的购房人每月能少还207.66元,一年少还2491.92元。

要提醒的是,正在还款的购房人并不能立即享受到5年期以上LPR下调带来的利好。在2020年存量房贷批量转化成LPR报价后,一些购房人选择在合同签署日调整房贷利率,还有人选择在新一年的1月份调整,不论选择哪种方式,房贷利率每年只变动一次。因此,何时能享受到贷款利率下调,还要看房贷调整日期。

对于那些准备买房的人来说,下调的利好则可以快速享受。今年5月,央行、银保监会发布通知,对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,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,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。因此,5年期以上LPR降至4.3%后,首套住房商业性个人住房贷款利率下限则为4.1%,二套房贷利率下限降至4.9%。

首套房贷款利率4.1%的下限,在历史上是什么水平?张大伟说:“从近些年看,房贷利率最低的年份是2009年,当时房贷利率普遍打七折,首套房房贷利率最低4.158%。而对比此前的基准利率的话,也是历史最低了。”

费修复将较为温和,房地产还会低位运行一段时间,另外,在全球经济衰退阴影下,此前对经济增长拉动作用较大的出口存在减速趋势。这些因素意味着政策面有可能进一步加大稳增长力度,重点是刺激国内总需求。另一方面,下半年国内物价形势总体有望保持稳定,猪肉价格上涨带动的结构性通胀难以引发物价全面大幅大涨,扣除食品和能源价格的核心CPI将持续保持2.0%以下的低位(8月为0.8%),不会对未来宏观政策形成较大掣肘。与此同时,下半年美联储等海外央行在政策收紧过程中,会更多考虑由此带来的经济衰退风险,政策收紧步伐有可能放缓。这意味着国内政策宽松的外部约束也在减轻。

张大伟也认为,5年期以上LPR在未来还有下降的可能。一方面,房地产市场尚未完全企稳,需要金融政策的支持;另一方面,存量房贷利率偏高,有下调利率、促进居民进行其他消费的必要。

张大伟也认为,5年期以上LPR在未来还有下降的可能。一方面,房地产市场尚未完全企稳,需要金融政策的支持;另一方面,存量房贷利率偏高,有下调利率、促进居民进行其他消费的必要。

张大伟也认为,5年期以上LPR在未来还有下降的可能。一方面,房地产市场尚未完全企稳,需要金融政策的支持;另一方面,存量房贷利率偏高,有下调利率、促进居民进行其他消费的必要。

(中新经纬)

首付3成起! 利率4.1%起!

LPR利率下调后 无锡已有多家银行跟进

央行降息,房贷利率居于历史低位

8月22日,央行宣布降息!1年期LPR为3.65%,下调5个基点,5年期以上LPR为4.30%,此前为4.45%,直降15个基点。而这,已经是今年LPR第三次降息了!

按照此前央行发布的《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》:对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,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。这也意味着,首套房个人贷款利率最低可降至4.1%,二套房个人贷款利率最低可降至4.9%。

据相关统计,2009年房贷利率打了7折为4.156%已经是历史低位,而如今的LPR利率堪称十多年来的历史低点。

无锡多家银行跟进降息,首付3成起

LPR降息后,无锡各大银行情况如何?据咨询多家银行发现,基本上大多数银行都及时的跟进新LPR降息政策。

如今的无锡主流贷款利率如下:首套房:首付3成起,利率4.1%;二套房:首付5成起(首套房贷款未结清),利率4.9%。组合贷商贷部分与以上一致。

利率迎来新低, 这些房贷问题怎么说?

8月LPR出炉,随着房贷利率的下调,很多人对自己的房贷问题也提出了疑问。

问:去年办的房贷利率6.1%,LPR降了,我的利率会跟着降吗?

答:一般银行默认规定变化周期是1年1变,两个选择:放款日或者1月1日。看你调整日的前一个月LPR有无变化。

举例:调整日为放款日。若你的放款日是9月份,那么你接下来一年的新周期月供也会随之降低(4.3%+BP);若你的放款日是7月份,本月LPR的这波降点与你无关,参照今年7月份的LPR(4.45%)。

问:2018年办的房贷,我的房贷利率会降吗?

答:2020年以后办的商贷利率都是参照LPR浮动,更早买房的看当时有无转成浮动利率,浮动利率有一年一变的机会(参照调整日前的LPR数据);固定利率不受LPR升降影响。

问:现在房贷利率到底是怎么算的?哪部分利率浮动的,哪部分是永远不变的?

答:贷款利率=LPR±基点。LPR每个月20日更新,对于个人来说有一年一变的机会(参照调整日前的LPR数据);±基点整个还款周期保持不变。

问:固定利率5.6%,利率还有机会转低吗?

答:如果是纯商贷,可以申请商转公或组合贷,组合贷中的商贷部分参照最新利率;若当时申请的是组合贷或公积金贷款,大概率没有降低的可能性了。

(365淘房)

房贷利率相对偏高 未来还有下降空间

业内认为,5年期以上LPR在未来还有下降空间。

东方金诚认为,当前居民房贷利率仍处相对较高水平,需要较大幅度下调5年期以上LPR报价,为房贷利率进一步下行铺平道路。根据央行最新季度数据,6月新发放房贷利率为4.62%,环比3月大幅下降87个基点,主要是5月房贷利率“双降”所致(5月,全国首套房房贷利率下限下调20个基点,5年期以上LPR报价下调15个基点)。当前房贷利率已处于历史低点附近。

该机构称,不过,与一般贷款利率走势相比,房贷利率仍处于偏高水平:6月,包括房贷、企业贷款等在内的一般贷款利率为4.76%,较历史均值低151个基点,而房贷利率较历史均值低96个基点。这意味着6月房贷利率仍然相对偏高。

东方金诚预测,LPR在今年下半年仍有一定下调空间,特别是5年期以上LPR会有15-20个基点的较大降幅。一方面,疫情波动下,下半年消