

MLF下调 15个基点或开启年内第二次降息 房贷利率有望再下调

随着中期借贷便利(MLF)利率再度下调,年内第二次降息或将到来。

8月15日,中国人民银行发布公告称,为对冲税期高峰等因素的影响,维护银行体系流动性合理充裕,人民银行开展2040亿元公开市场逆回购操作和4010亿元MLF操作,充分满足了金融机构需求,1年期MLF中标利率从2.65%下调至2.50%,7天逆回购利率从1.90%下调至1.80%,分别下调15个和10个基点。

8月11日出炉的7月金融数据出现超季节性回落,市场对降准降息的预期随之升温,因此市场对本次MLF续做操作格外关注。

从历次贷款市场报价利率(LPR)调整来看,如果MLF利率下调,那么LPR也会下调。继今年6月降息后,8月会迎来年内第二次降息吗?新一轮降息对房贷利率影响几何?



年内或迎第二次降息

MLF是一种货币政策工具,是央行通过向商业银行等金融机构提供中期贷款,以提升销售市场流动性。MLF利率下降,意味着央行的货币政策趋向宽松,商业银行、政策银行的借贷成本将下降,将间接影响企业、个人的借贷利率。

中信证券首席经济学家明明在研报中指出,当前社融存量接近366万亿元,MLF降息对于压降全社会利息成本的效果显著,加大降息力度在中长期的时间维度上是有必要的。当前金融机构信贷投放压力仍要高于实体有效需求,贷款利率仍有下行空间。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析称:“继6月降息后,此次央行再次降息。央行表述的降息原因是为对冲税期高峰等因素

的影响,维护银行体系流动性合理充裕,但根本原因还在于7月份金融信贷数据不理想,7月新增社融5282亿元,为近5年同期低点,同比少增2703亿元,人民币信贷成为最大的拖累项,7月信贷口径下人民币贷款增加3459亿元,同比少增3498亿元,远不及历史同期(2018-2021年)均值的1.15万亿元。”

中指研究院市场研究总监陈文静表示:“7月我国社融数据表现明显不及预期,单月新增人民币贷款仅364亿元,同比少增3892亿元,为2006年11月以来最低水平。当前房地产市场低迷态势未改,居民住房信贷需求偏弱,7月住户中长期贷款减少672亿元,同比减少2158亿元。从宏观数据上看,7月,我国消费、投资、出口增速均进一步走弱,宏观

经济下行压力较大。”

LPR是在MLF利率基础上按照市场化方式加点形成的。如今,MLF下降,LPR是否也会应声下降?

陈文静表示:“MLF中标利率是LPR的先行指标,本次下调或进一步引导本月20日LPR下调,5年期以上LPR亦有进一步下调空间,降低购房成本有助于修复市场预期。”

“由于MLF直接与LPR挂钩,此次MLF操作利率较上月下降15个基点,也意味着接下来的1年期和5年期LPR都会再次下调,分别对应着实体经济需求和居民房贷需求。这也意味着当前迫切需要持续推进降成本来提高企业投资收益预期,降低居民消费和按揭买房的成本。”李宇嘉表示。

对房贷利率影响几何?

一般而言,个人住房商业性贷款利率是在LPR基础利率上加点形成的,如果LPR下降,房贷利率下调也在预期之中。

以今年6月为例,6月20日,人民银行下调贷款市场报价利率(LPR),其中,1年期LPR为3.55%,下调10个基点;5年期以上LPR为4.20%,同样下调10个基点。

在6月LPR下调后,7月份房贷利率也有明显的下降。据贝壳研究院监测显示,2023年7月,百城首套主流房贷利率平均为3.90%,二套主流房贷利率平均为4.81%,均较上月下降10

个基点。

从同比来看,今年7月份,首套房、二套房主流房贷利率较去年同期分别回落45个基点和25个基点。同时,7月份百城银行平均放款周期为22天,较上月缩短1天,放款速度加快。

另一层面,当前房地产市场调整压力较大,整体来看,房地产销售数据依然承压。根据国家统计局8月15日同步发布的数据显示,今年前7个月,商品房销售面积积6.66亿平方米,同比下降6.5%,其中住宅销售面积下降4.3%;商品房销售额70450亿元,下降1.5%,其中住宅销售额增长0.7%。

销售端压力的增加也会加强房贷利率下调的预期。根据中指研究院统计数据显示,2023年以来,全国已有超40城调整首套房贷利率下限至4%以下。6月20日央行调低5年期以上LPR10个基点后,多地在原有房贷利率的基础上继续调低下限,根据监测,重点城市首套平均房贷利率已降至3.9%,其中,中山、南宁、柳州、珠海等城市首套房贷最低利率已调至3.6%,郑州、扬州、沈阳等已降至3.7%。

“如果届时8月LPR利率持续下降,那么,全国大部分城市的房贷利率都可能下调到4%以内。”陈文静表示。(新京报)

存量房贷利率调整 须综合考量

从监管层释放的信息看,存量个人房贷利率下调已是大势所趋。那么,何时降、如何降,对商业银行的影响又有哪些呢?专业人士认为,可以从三方面把握:

一是存量个人房贷利率调整是一个渐进过程,不会一刀切,既要给银行缓冲期,也要给市场稳定的预期。

存量个人房贷利率调整是一个复杂的问题,不是说贷款市场报价利率下行45个基点,存量房贷利率就应做出同等幅度的调整,因为房贷合同约定的加点幅度在合同期限内是固定不变的,需要结合贷款市场报价利率和贷款合同具体条款统筹安排相关工作。

8月1日,在2023年下半年工作会议上,央行提出“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。8月4日,央行货币政策司司长邹澜在四部门召开的“打好宏观政策组合拳,推动经济高质量发展”发布会上强调,未来还将继续发挥好贷款市场报价利率改革效能和指导作用,指导银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

在“依法有序”等政策指引下,各类型商业银行已经对存量个人房贷利率调整有了充分预期,相信部分银行已经有了调整预案,希望在落实环节做得稳妥有序。

二是存量个人房贷利率一旦下调很可能会有对冲政策出台,以维护金融市场稳定。

存量个人房贷利率的调整,是适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势的必然选择。适时调整优化房地产政策的要求,同样也适用于存量个人房贷利率调

整。专家认为,有利于居民、银行、房地产市场应该作为存量个人房贷利率调整的出发点。

在存量个人房贷利率调整时,须重点考虑商业银行的感受。伴随存量个人房贷利率下调,有必要动用量、价、结构性货币政策工具,甚至新创设涉房货币政策工具,以此来降低存量个人房贷利率下调对银行、金融市场和资本市场的影响。

三是即使利率下调之后,存量个人住房贷款仍是银行最稳定的收入来源之一。

前些年发放的存量个人房贷利率相对高,若没有政策引导,商业银行一般不会主动调降这些优质资产的利率,这就是每次贷款市场利率调降之后都会引发一轮提前还房贷的重要原因。提前还房贷对商业银行的负面影响是显而易见的,尤其是在净息差收缩到历史低位时更为明显。

那么,在存量个人房贷利率下调之后,提前还房贷可能就不再会成为居民的首要选择。这是银行股保持估值稳定的一个重要因素。在存量个人房贷利率下调之后,居民可能会将提前还房贷的资金用于扩大再生产,或者进入理财市场。银行股的高股息率对部分资金具有一定的吸引力,资产配置属性突出,这是银行股保持估值稳定的另一个重要因素。

今年以来,房地产市场整体呈现企稳态势,这是存量个人房贷利率调整的好时机。在存量个人房贷利率调整的过程中,上市银行的估值预计不会受到太大影响,因为这一结构性调整不仅没有改变存量房贷的持续性,而且对增量房贷有积极影响。(证券日报)