

LPR年内首降 算算这次省多少?

岛城银行已执行最新利率政策 降息后再次降低购房者月供成本

本地探访

利率下调已到位

昨天,记者致电青岛多家银行网点,包括工商银行、建设银行、光大银行等多家银行,据工作人员介绍,在利率下调当天,他们已经开始执行最新利率政策。5年期的“LPR市场利率”降为4.20%,降息幅度10个基点。同时对于商业银行来说,还存在20个基点的调节空间,也就是说,目前首套房贷款利率最低已经降为4.0%,二套房贷款利率4.8%,已成为历史最低。“目前贷款额度充足,只要符合条件,放款都没问题。”岛城某商业银行的工作人员告诉记者。

降息之后,买房到底能省多少?以贷款100万元、期限30年、等额本息还款方式计算,降息10个基点,每月月供将从4832元降至4774元,减少近60元,累计30年支出的利息总额减少超过2万元。

从2022年1月份开始,影响房贷的5年期LPR利率为4.6%,去年8月份降到4.3%,而目前直接降至4.0%。这意味着今年贷款买房比去年节省不少利息,以贷款100万元为例,每月省下超过300元的利息支出,而且贷得越多省得越多。若相比2021年时5.5%—6%以上的高位利率,每月节省月供至少是1000元。

市场反馈

购房者反应冷淡

从去年1月份以来,这已经是第四次降低房贷利率。通过前面的计算,我们也看到利率下降的确能降低购房成本。那么此次降息,对楼市又将产生哪些影响呢?

就在6月20日消息刚刚发布,就有房产中介立刻通过朋友圈晒出了有关降息的详细内容。“身边的同行都在朋友圈发消息,但大家心里也明白,现在利率对于购房者决策所起的作用有限。”某中介网点的负责人告诉记者,利率下调在他们眼里肯定会对市场起到提振的作用。然而,在记者实际采访中,有关利率下调的消息很难挑动购房者的神经,多位购房者在接受采访时都明确表示,利率下调的幅度很难对购房决策带来重要影响。“利率下调0.1%,30年才能省两万元,还不如等等开发商打折,房价降一个点,省得比这个多。”在张村河某楼盘的售楼处,有来看房的市民告诉记者。

“毕竟已经是第四次了,频繁下调利率也让准购房者产生了期待。”也有中介工作人员告诉记者,就像房价不断下调一样,很多购房者担心买房之后利率还有进一步下调的可能,虽然购房者可以通过选择浮动利率来抵消未来利率进一步下调的风险,但他们却更希望能等来更多的购房优惠政策出台。就目前的楼市走势来看,利率短期内上浮的可能性不大,所以购房者也不会着急入市。“再等等,说不定利率还会更低。”在张村河某楼盘售楼处遇到的市民这样告诉记者。



降息对房地产市场有一定的促进作用。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

外地市场

多城房贷已破“4”

昨天记者从各大银行了解到,目前青岛首套房利率依然保持在4%的水平。根据上海易居研究院统计,全国15个代表性城市6月份首套房商业贷款利率均值为4.03%。其中,北京、上海、深圳、广州四个一线城市首套房贷款利率最高,分别为4.85%、4.65%、4.60%和4.30%。其他城市均低于4.1%的水平。从二套房贷款利率来看,根据上海易居研究院统计,全国15个代表性城市的二套房商业贷款利率均值为4.96%。其中,北京和上海二套房贷款利率明显偏

高,均为5.35%。而其他城市二套房贷款利率均为4.90%,即均为“LPR+60个基点”的定价模式。

事实上,今年以来,为了降低购房成本,多地在全国统一房贷利率下限的基础上,自主下调房贷利率。根据中指研究院在5月发布的统计数据显示,今年以来,全国已有超40城调整首套房贷款利率下限击穿4%。其中,肇庆、湛江、云浮、惠州等城市取消了首套房贷款利率下限,珠海、南宁、柳州、中山等城市首套房贷款最低利率已降至3.7%。

业界声音

建议继续“降成本”

今年上半年,楼市先经历了一波“小阳春”的复苏行情,但是到四五月份楼市下行压力逐渐增大。来自专家的观点也认为,由于居民对收入和就业预期偏谨慎,预防性储蓄需求增加,降息对商品房市场的促进作用有限,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。

对此,专家建议,可以配合降息打出政策“组合拳”,推进需求端“降成本”。中指研究院市场研究总监陈文静在接受媒体采访时表示,从政策内容上看,中央和监管部门或通过降低交易税费、降低中介费等方式进一步降低购房成本。

同时也有专家建议,推动楼市向好,

还需要打通包括二手房在内的全链条,毕竟在改善型市场下,很多购房者都是需要卖掉旧房换新房。例如合理下调二手住房交易的税率、按揭利率,降低经纪服务费率,全面推进二手住房“带押过户”,推进存量商业贷款转公积金贷款、提高“组合贷”审批效率等。

“当前首套房贷款利率比二套房贷款利率要低很多,即相差90个基点。所以从有效提振市场的角度出发,对首套房认定标准的降低将更具积极意义。各类购房者若可以享受到首套房的贷款资格,则可以比较明显地降低贷款成本和购房成本,自然也将利好三季度购房市场的活跃。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进分析。

相关链接

已买房降息能省钱吗

降息对已经贷款买房的人不一定全部产生影响,其中房贷利率有固定利率和浮动利率这两种方式,如果购房者在办理房贷时选择的是固定利率,即使今后银行降息了,对其也没有影响,仍然按照以前的利率计算房贷。如果购房者选择的是与LPR挂钩的浮动利率,则在LPR下行时,房贷利息就会减少。

当然,LPR下降后,利息也并非立刻降低,通常银行会在次年1月根据头一年12月LPR标准调整。到了第二年银行会自动按照新的利率计算利息,不需要用户去银行办理额外的手续。



扫码关注
“青岛早报地产”

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏