

房贷利率降至新低 楼市“红五月”可期?



近日,市区一售楼部举行了促销让利活动,吸引大批市民前往。

(资料图片)

解读

恰如市场预期,央行半年内第三轮降息的政策终于出台。事实上,今年以来政府频频出台有关房地产的新政。降息究竟能为房地产市场带来什么利好?后期是否还有下调空间?哪些新政将影响楼市走向?

背景

央行三度降息,利率历史新低

5月10日下午,央行宣布,自5月11日起金融机构人民币一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%。这是央行半年时间内第三次降息。

此前,央行曾分别于2014年11月和2015年3月两度降息。此外,结合推进利率市场化改革,此次央行还将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。

从目前的房贷基准利率来看,商业贷款为5.65%,公积金利率为3.75%。从最近的20次房贷利率变化来看,已经双双跌破2008年历史最宽松时期执行的5.94%和3.87%的最低历史记录。

展望

新政刺激对基本面较好的城市产生积极影响,而对供过于求的城市提振作用有限。“4月以来,一二线城市住宅成交提升幅度明显,而三四线城市则仍较为低迷。”中原地产市场研究部总监张伟大伟表示。

两年来央行首度降息,贷款利率下调0.4%

2014年11月22日起,央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中,金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%,一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%,五年以上商贷基准利率为6.15%。这是继2012年7月后,两年多来央行首次降息。

2015年首次降息,三个月内第二次降息

自2015年3月1日起,央行下调金融机构人民币贷款和存

盘点

月供减少,新购房立享福利

857.28元。

然而,按照多数银行的房贷重定价条款,房贷降息调整均要等到明年1月份。当前降息更多地是为近期的购房者带来福利,这是否意味着降息将刺激购房者的买房需求呢?

业内人士分析,降息为购房者带来的直接福利是购房成本降低,有利于减轻人们购房的负担。然而平顶山市场以刚性需求为主,市场对政策反应并不敏感,购房者买房趋于理

性,因此降息的利好短期内不会对楼市成交带来明显的助涨。

针对第三轮降息,央行有关负责人表示,进一步下调存款基准利率,就是要继续发挥好基准利率的引导作用,进一步推动社会融资成本下行,支持实体经济持续健康发展,为经济结构调整和转型升级营造中性适度的货币金融环境。

业内人士认为,此次降息是央行针对宏观经济形势和持

续通缩隐忧的正常政策调整。降息在经济下行压力较大、经济下行压力较大的背景下,目的是通过利率杠杆这一金融工具来降低融资成本,促进投资,从而引导经济向上发展。

贷款环境趋于宽松,房企压力是否会明显减小?“央行降息对开发商而言,主要是降低融资成本,贷款利息减少了,开发商的资金周转和维持企业运作的压力自然减小,贷款压力也相应有所缓解。”有开发商表示。

效果初显,政策或继续加码

就平顶山而言,5月虽迎来“红五月”开门红,但五一小长假过后,多盘成交有所下滑。降息更多的是对经济大环境的影响,虽货币政策走向宽松,但房地产市场对此反应不会太激烈,出现量价忽涨的可能性并不大。

对政策走势,业内人士分析,从本轮货币政策表现来看,央行已经有三次全面降息与两次全面降准,货币政策已经走向宽松。但当前经济成长趋缓压力增大,可以预计未来降息空间依旧存在,下半年降息和降准或将

会再次发生;行政调控方面,今年的房地产政策或将进一步宽松,房地产政策将延续去行政、重市场的调控思路,并有望在营业税征收、一线中部分城市限购等环节进一步放开,地方政府或将出台更多的救市政策。

利好政策接踵而至

优化土地供应结构
促房地产平稳发展

2015年3月25日,国土资源部、住建部联合下发通知,要求2015年各地有供、有限、合理安排住房及其用地供应规模;优化住房供应套型,促进用地结构调整;多措并举,统筹保障性安居工程建设。

多部委出3·30新政
二套房首付低至四成

2015年3月30日,央行、住建部、银监会联合下发通知,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,

最低首付款比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付30%。

两年以上普通住房
出售免征营业税

今年3月30日,财政部发布通知,要求自3月31日起,个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。(袁烨)