

贷款利率下调对市场影响几何



“来,帮我算一算,利率下调后,贷款20年,能省多少钱?”3月6日上午,在龙城大街一家售楼处,购房者正在咨询利率下调后对房贷的影响。2月20日,贷款市场报价利率(LPR)迎来今年首度下调。其中,一年期保持不变;五年期以上下调25个基点,是有史以来最大下调幅度。五年期以上LPR下降将给市场带来哪些影响?业内人士认为,利率下行可进一步降低居民房贷利息支出、促进房地产市场平稳发展,也可有效激发企业融资需求,为经济发展创造更加有利的条件。

降低购房成本

对房地产市场而言,五年期以上LPR最能反映按揭贷款利率的走向。作为房贷报价的参考基准,五年期以上LPR的调整影响到购房者的房贷,即LPR下行意味着月供额度降低,也就是购房成本有所降低。

对正在考虑贷款买房的居民来说,首套住房以商业贷款80万元、25年的等额本息还款计划为例,每月的月供将下降约108元,需偿还的利息总额将减少约3.2万元。“刚签完意向书,首付20%后,需要贷款110万元,利率下调后,可以省下一笔利息。”市民曹丽琴准备下周签订购房合同。

对已买房正在还贷的居民来说,如果已转换为LPR定价利率的存量客户,需把重新定价周期和重定价日考虑在内,在重新定价日前月供不变。“贷款人”的定价基准通常有两种情况:一种是贷款发放日的对应日,例如贷款是8月30日发放的,那么每年的8月30日就是重定价日;另外一种每年的1月1日。对于购房全部使用公积金贷款,或者此前放弃转为LPR、选择固定利率的购房者来说,房贷利率和LPR调整无关,房贷不会发生变化。

从事房地产经纪业务的张浩分析称,LPR下调带来的联动效应较大,为住房消费提振创造了非常好的金融环境。从需求端看,房贷利率下降有助于带动刚需入场,促进市场需求回暖。这对于打破当前楼市低迷态势将提供足够的金融动能,有助于优化供给、改善需求,推动房地产市场整体摆脱低迷、逐步恢复平衡。

助力企业融资

LPR调整不仅与房贷利率有关。五年期以上LPR是中长期企业贷款的主要参考基准,降息能带动社会融资成本下降,相当于“真金白银”地降低实体经济主体的成本负担,对实体经济整体改善将起到积极作用。

制造业、战略性新兴产业、中小微企业每年都有大量的融资需求。采访中,有不少企业主认为,此次LPR调整显著减轻了中小企业的融资成本,为企业节省了不少利息支出。这对于依赖中长期贷款进行设备投资、扩大生产能力或进行研发创新的企业来说尤为重要。降低的融资成本不仅有助于改善企业的现金流,减轻经营压力,还能激励更多的企业通过贷款来支持其业务扩展和技术升级,从而促进企业竞争力的提升。

此外,LPR的调整促进了中小企业的投资增长。通过降低融资成本,为中小企业提供了更多的资金用于投资。企业可以利用节省下来的资金进行更多的市场开拓、产品研发和技术创新。随着融资成本的降低,企业的投资回报率提高,使得企业更倾向于进行扩张和升级改造投资,进一步促进企业的持续健康发展。

“LPR调整改善了市场预期,增强了中小企业的市场信心。”不少业内人士认为,随着政策持续优化和金融环境的进一步改善,中小企业有望在新的发展阶段释放更大的活力和潜力。

存款利率下调

央行大幅度调降五年期以上贷款市场报价利率25个基点,部分银行也加入了存款降息的队伍。调整后,一年期存款利率快速滑跌入“1时代”,市民的理财方式悄然间发生着变化,一些利率相对较高的保本保息储蓄型保险开始热销。

在府西街一家国有银行,储户张女士准备取出存款,寻找收益更高一些的理财方式。银行理财部梁经理介绍,经过多次降息,目前银行一年、两年、三年期存款利息分别为1.7%、1.9%和2.35%,这个利息水平确实是缺乏吸引力,如果张女士有意尝试其他理财方式,可以先做个风险能力测评,然后根据测评等级来推荐。

近期像张女士一样将存款“搬家”的储户不在少数。极低的风险和相对可观的收益是他们的共同诉求。梁经理介绍,相对而言,一些低风险理财、同业存单反倒更具吸引力。比如,目前期限205天,近一年收益率2.6%的一款同业存单销售不错。此外,一款近一年来收益率3.82%,至少持有半年的持营类低风险理财产品也比较走俏。

记者查询发现,在当下低利率时代,将存款“搬家”已经成为趋势。今年1月末全省金融机构人民币存款余额为58722.57亿元,同比增长7.98%,比上年同期低6.94个百分点。其中,1月当月住户存款新增671.89亿元,远低于去年同期1333.81亿元的新增额。

储蓄型保险热销

“目前卖得最好的是增额终身寿险产品,续费期是5年,从第6年开始按照3.5%的约定利率进行复利增值。如果打算长期储蓄,增额终身寿险还是比较合适的。”位于新建路一家股份制银行段经理向客户介绍。

记者走访兴华街、和平路、府西街多家银行发现,在存款利率下行的大背景下,银行代销的增额终身寿险产品已成为越来越多客户的“心头好”。据了解,终身寿险分为定额终身寿险和增额终身寿险两种。其中,定额终身寿险的保额是固定的;而增额终身寿险保额不断增长,期满后保额依然可以持续递增,具有稳健的增值性,可以用来储备养老金、子女教育金。当下收益普遍在3%至3.5%之间。

采访中,多位理财经理介绍,增额终身寿险最大的优势是可提前锁定收益,它的预定利率和现金价值都写进合同,即使未来市场利率继续下行,目前已购买的增额终身寿险还是按照约定的年利率执行。增额终身寿险产品适合手里有闲钱并且有长期投资打算的投资者购买,能够起到稳定增值的作用。但对于短期内会有大额支出、追求短期超高收益的人群,购买该产品却并不适宜。因为增额终身寿险前五年退保会有高昂的违约金,第六年才可以取出。因此,投资者需多家比对,谨慎选择。

记者 贺娟芳 孙耀星