



黄大智：房贷利率全面下调， 对资本市场和居民有多大 影响？



文/意见领袖专栏作家 黄大智

在刚刚对新增的首套房贷利率下限下调了 20 个基点后，存量房贷也迎来重大利好。5 月 20 日，央行公布 LPR 报价，一年期 LPR 维持不变仍为 3.7%。但对于房贷人群影响重大的 5 年期以上 LPR，从 4.6%大幅下调 15 个基点至 4.45%，大超市场预期。

房地产市场事关民生，无论是有房的还是没房的，都非常关房地产的每一项政策。疫情冲击之下，刺激政策繁多，但事关房地产的政策总是能够轻而易举地冲上热搜头条。

今年以来，有上百个地市出台了各种包括但不限于调整限购政策、降低首付比例、发放购房补贴、限售政策修改、鼓励多孩家庭购房、为房企提供资金支持等方面。政策力度不可谓不大，但从房地产销售数据来看，效果显然十分有限。

在不断强调“房住不炒”的当下，为何各地纷纷放松楼市，央行也出了“下调利率”这一重磅政策？后续对于股市、房地产市场以及个人来说，又有何影响呢？



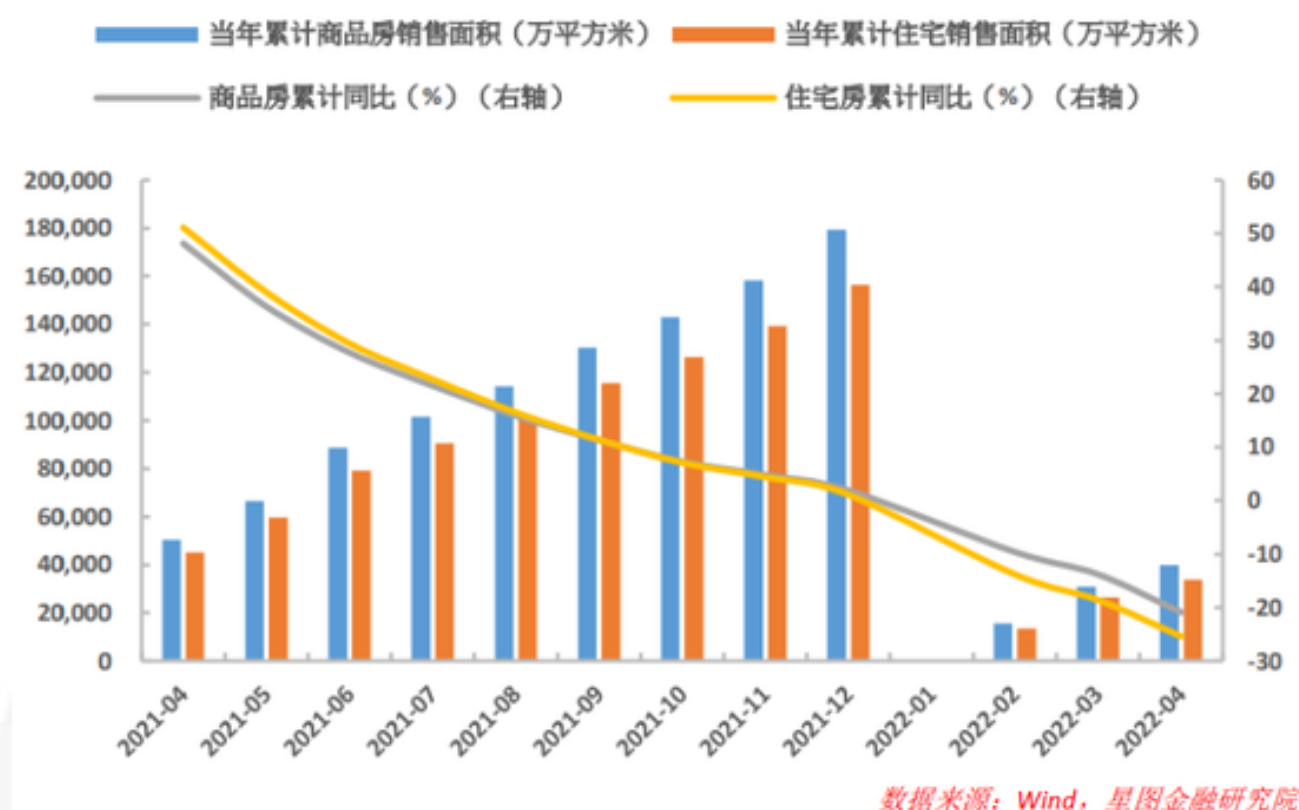
为何要对新增及存量房贷利率双降？

在 4 月政治局会议再次强调确认今年“稳增长”的经济目标后，怎样才能做到“稳增长”成为市场担忧的问题。

分别从投资、消费、净出口这三驾马车来看，消费虽然占比最大，但居民预期转弱，再叠加疫情的影响，难以提振，4 月社会消费品零售总额更是同比下降 11.1%。净出口方面，欧美等国家政策逐渐收缩，代表美国消费预期密歇根大学消费者信心指数降至 10 年多来最低水平，外需也同样难以继续增长。而投资方面，在基建、房地产、制造业投资三项中，制造业投资占比小且受当前疫情影响，基建与房地产就成为“稳增长”的重要抓手。要想“稳增长”，在当前的经济形势下，就必须稳住房地产，发力基建，而这二者，也恰恰是一季度资本市场的主线行情。

房地产已经成了当前“稳增长”的短板，面对地产行业的弱势，虽然从今年4月以来，各地的地方政府已纷纷开始放松地产政策，通过降低首付比例、提供购房补贴、取消限售等政策来提振地产销售。但事实表明，区域性小幅度的刺激政策难以提振房地产市场预期。同时，近期的疫情又进一步加大房地产销售修复的难度，需要全国性的刺激政策进一步发力来打破市场不断的负反馈。以房地产上下游贡献近20%的GDP来看，适当地降低新增购房需求的房贷利率，扭转居民购房预期，从而实现“稳增长”的目标，十分有必要。

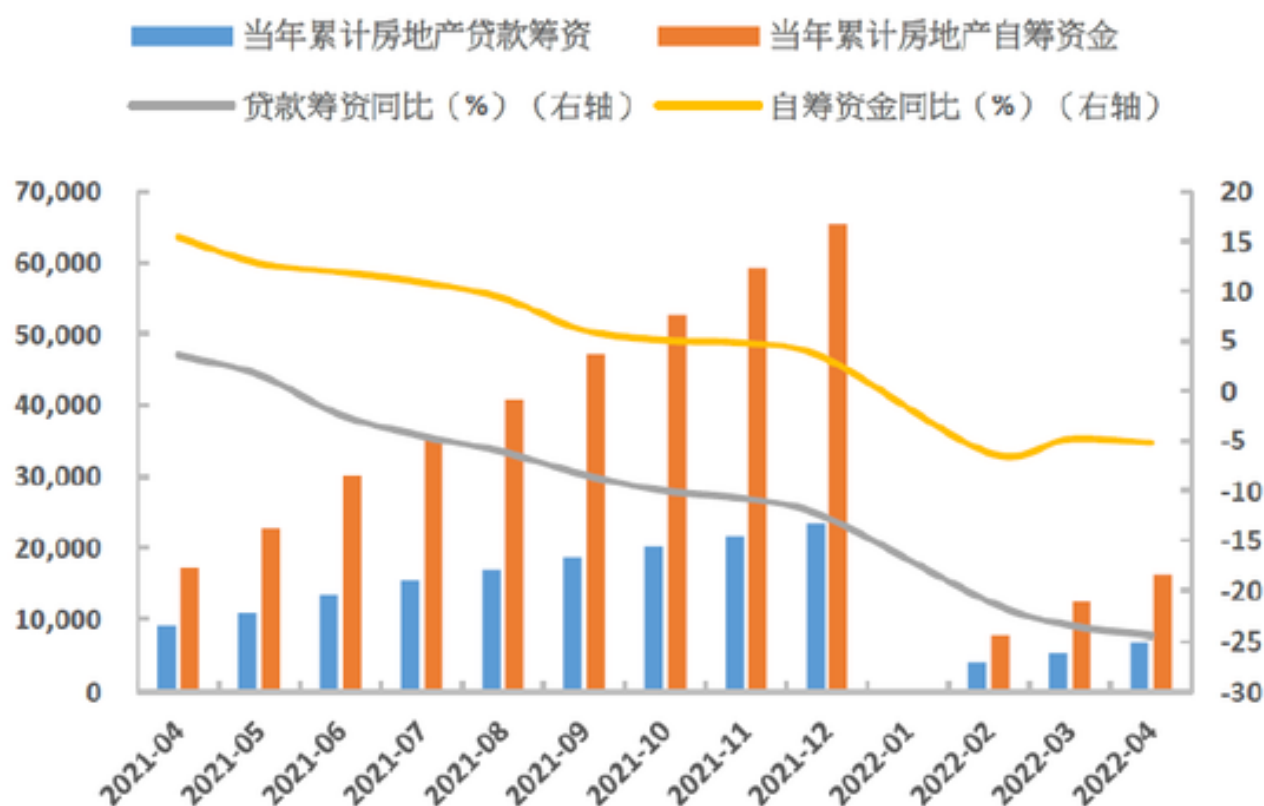
当年房地产累计销售面积及同比增速



而对于房地产行业而言，缓解放弃融资压力也同样需要政策支持。民营房企债券的纷纷暴雷，给金融稳定带来了极大的压力。虽然今年以来政

策不断释放民企融资的利好消息，但房企的“鬼故事”已经吓坏了资本市场，房企再融资的路径几乎冰封。通过调整房贷利率，引导居民购房增长房企销售收入，能够很好地改善房企的现金流，更进一步也有利于房企融资能力的改善。

当年累计房地产筹资情况（亿元）

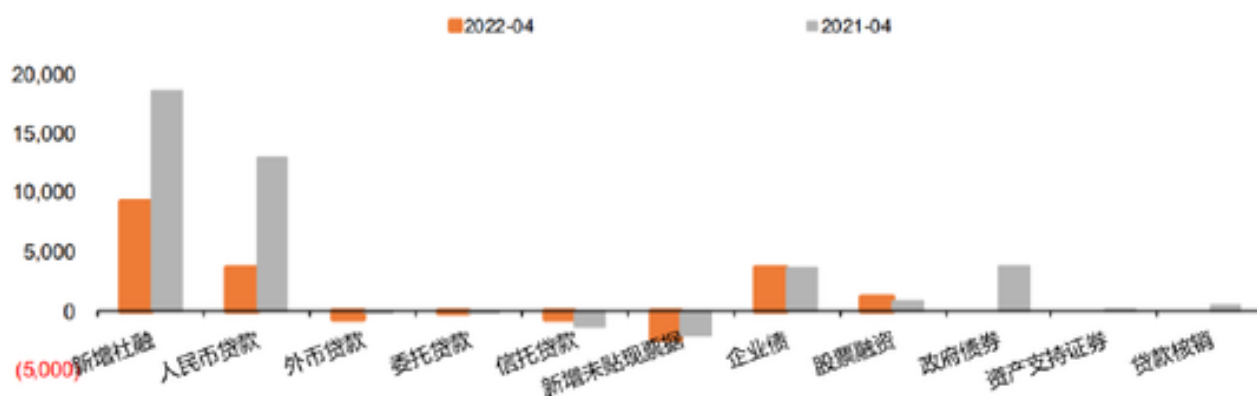


数据来源: Wind, 星图金融研究院

如果说这些都是“慢因素”，那四月社融数据的断崖式下跌，则是触发全国意义上的地产刺激政策的按键。根据央行在 5 月 13 日公布的 4 月社融数据，新增信贷同比“腰斩”，尤其是 4 月居民部门住房贷款减少了 605 亿元，同比少增 4022 亿元，贡献近半的信贷同比降幅。这表明，居民不仅不愿意买房子了，甚至宁愿还掉房贷，也不愿意新增贷款。冲上热

搜的“还房贷觉得一身轻松”一定程度上已经证明了当前房贷人群的心理预期和状态。如果不能扭转当前这种居民不断降杠杆的预期，那么房地产销售数据可能会进一步恶化，这对于经济的“稳增长”而言，毫无疑问是极大的挑战。

社融与分项的新增（亿元）



数据来源: Wind, 星图金融研究院

因此，在5月13日公布社融数据后，央行很快的就在5月15日出台了今年首个全国意义的上的房地产刺激政策，即降低首套住房按揭贷款利率下限，这对于刚需无房者而言，是一个确确实实的优惠政策。在不考虑其他约束条件下，也确实能够刺激刚需的购买需求。当然，在现实生活中，

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_42228

