

提前还款“退潮”

存量首套房贷利率下调接近尾声

存量首套房贷利率下调一个月后,符合“二套转首套”、固定利率转LPR要求的存量房贷利率也在近期迎来批量调整。当前,包括农业银行、中国银行、建设银行、兴业银行、北京银行等在内的多家银行均透露了其存量房贷利率调整的情况。同时,“提前还贷”情况也有了一定程度缓解。

值得关注的是,银行存量房贷利率的调整进一步增大了银行业的净息差压力。

多位银行高管及机构分析人士指出,存量房贷利率调整对净息差的影响,将持续至第四季度以及明年,息差或有进一步探底的可能性。



1 存量首套房贷利率调整接近尾声

存量首套房贷利率调整月余,目前,多家银行大多数符合条件的住房贷款已完成了相关利率的调整。

今年8月底,央行和国家金融监管总局发布通知,明确降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率。自9月25日该政策正式实施以来,存量首套房贷利率调整已开展一个多月。

在近期各家银行举行的三季度业绩说明会上,存量房贷的问题备受关注。建行、农行、招行等多家银行均表示,目前,银行已为绝大多数符合条件的存量首套房贷客户下调了贷款利率。

农行相关业务负责人表示,该行首套房贷利率调整共惠及约730万客户,平均下调幅度达到73个基点。

兴业银行相关负责人也指出,对符合LPR定价的存量浮动利率的首套房贷款,该行已于2023年9月25日集中完成第一批次主动批量调整,涉及近百万客户,大大节省了客户的房贷利息支出。同时,近期还为“二套转首套”、未完成LPR利率定价类型转换、逾期贷款归还积欠本息等情况的存量房贷客户办理存量房贷利率调整业务。目前,该行已为近6万名客户成功办理相

关手续,并于10月25日完成第二批次主动批量调整。

“绝大部分贷款已调整到位,有效缓解居民房贷支出压力。”谈及目前降低存量首套房贷利率,国家金融监督管理总局相关负责人日前在2023年三季度银行业保险业数据信息新闻发布会上表示。

对于存量房贷利率下调的政策效果,央行行长潘功胜在第十四届全国人民代表大会常务委员会第六次会议上作国务院关于金融工作的报告时提到,目前已有近5000万笔、22万亿元存量房贷利率下降,平均降幅0.73个百分点。

2 多家银行回应:提前还款量有所下降

围绕市场关注的存量房贷利率情况,多家上市银行在近期举行的三季度业绩说明会上表示,目前,银行已为绝大多数符合条件的存量首套房贷实施利率下调,提前还贷量也呈现出环比下降趋势。

建设银行首席财务官生柳荣称,存量房贷利率下调对于提前还款趋势有一定的缓和作用,该行9月提前还款规模环比下降7.2%。

农业银行个人信贷部总经理查成伟在三季度业绩发布会上表示,该行存量首套房贷利率下调政策落地实施后,房贷客户利息负担减少,提前还款动力下降。

邮储银行副行长、董秘杜春野在三季度业绩发布会上表示,9月提前还款量较8月确实有下降趋势。

股份行方面,招商银行副行长

彭家文日前表示,招行提前还贷的高峰是在今年3月份,存量房贷利率下调之后,目前提前还贷的量已经减少差不多一半。但与之前正常的月份比,提前还贷的量还是偏多。

彭家文判断,总体来说,存量房贷利率下调有助于减少提前还贷的量。但从目前来看,还没有完全恢复到正常的状态,相信会逐步回到正常的状态。

11月1日,北京银行党委副书记、行长杨书剑在三季度业绩发布会上表示,存量首套房贷利率调整后,客户提前还款申请趋势有所缓和,9月提前还款量已较8月环比下降,预计后续还有一段时间政策消化期。

宁波一家城商行房贷部经理告诉记者,宁波地区提前房贷不用排

队。通过首套房贷利率转换,一批客户减轻了房贷压力,不再选择提前还贷。目前可以通过线上申请预约线下办理,预约成功后几天内就能办理提前还贷。

“提前还贷高峰期的时候,排队至少1个月至2个月,现在一个月办理的数量与上半年一周或者两周的量差不多。”上述城商行房贷部经理说。

此外,上述人士还表示,当前,经营贷转贷的群体数量较之前明显减少,由于存量房贷的调整,转贷业务的利差缩小,通过中介做该类业务的现象也明显少了很多。

一位资深市场人士认为,“目前,存量房贷利率与经营贷的利率相差不到1%,况且经营贷还会涉及中间成本。所以,中介的转贷意愿已经不强了。”

3 银行业息差进一步承压

市场人士表示,存量房贷利率的调整,实际上导致了银行净息差收窄,对银行的利润影响较大,且会持续至明年。

国盛证券研报数据显示,从目前披露数据的23家上市银行来看,前三季度平均息差约为1.73%,环比降4个基点,同比降25个基点。

国信证券王剑团队研报认为,受LPR(贷款市场报价利率)下行、信贷需求低迷、对公存款成本上升等因素影响,银行净息差持续回落,拖累营收、净利润增速。这是今年以来一直持续的趋势。明年净息差下行压力仍然较大。一是,LPR下降后的重定价影响或将持续到明年;二是,存量按揭利率调整的翘尾因素将主要影响明年净息差;三是,化债可能对净息差带来影响。

多家银行高管表示,存量房贷利率的下降,对银行息差产生的影响仍将持续一段时间。

建设银行首席财务官生柳荣指出,存量房贷利率下调,对包括建行在内的经营按揭住房贷款的商业银行净息差都会带来一定压力,影响程度和进度取决于各银行产品和期限结构差异。建行将继续密切关注外部利率环境变化,加强动态监测与风险预判,通过进一步巩固提升外部经营能力和内部管理水平,努力使净利息收益率继续保持同业较优水平。

招商银行副行长彭家文也表示,存量房贷利率下降,将对今年第四季度和明年息差产生影响。同时,LPR利率下降、资产供需矛盾带来定价下行等情况仍将持续,预计接下来银行息差还有继续向下探底的可能。

记者 周雁