

杭州首套房贷款利率回落,仅上浮5%

房企融资环境明显好转,杭州土地市场也因此回暖

本报记者 蒋敏华/文 龚子皓/制图

统计数据显示,今年2月全国首套房贷款平均利率为5.63%,环比下降0.53%,连续3个月回落。钱报记者了解到,杭州个人房贷利率也逐步回落,首套房贷款利率上浮5%渐成市场常态。

今年以来房企融资环境也明显好转,不但借钱更容易了,融资成本也大幅降低。

杭州房贷利率松动 首套目前仅上浮5%

去年,杭州首套房贷款利率最低上浮10%,最高上浮20%。今年春节前后,首套房利率出现局部松动,部分银行最低上浮8%。不过记者近日了解到,目前杭州首套房贷款利率普遍仅上浮5%,二套房贷款利率也从上浮20%下调为上浮10%。

“目前我们的合作银行包括国有四大国有银行以及大多数商业银行,从3月中旬开始首套房利率上浮5%,二套房贷款利率上浮10%。”记者从我爱我家多家门店了解到,只要购房者征信没有问题,首套房利率基本上都能做到上浮5%,而这是目前最优惠的房贷利率。

此前仅中信银行的个别支行,针对优质客户给予首套房贷款利率上浮5%。此次调整,多家银行跨入了这一行列,意味着房贷利率全线松动。2016年,杭州首套房贷款利率最低为基准利率的85折。但在过去两三年间,由于行情过于火爆,居民部门贷款一路攀升,房贷资金曾一度紧张,致使房贷利率节节攀升。如今银行资金相对充裕,这就为房贷利率下调提供了空间。

房贷利率下调,购房者也将大大减负。若贷款200万元,20年等额本息还贷,首套房利率从上浮10%下调为上浮5%,每月还款额将减少274元;二套房利率从上浮20%下调为上浮10%,每月还款额将减少557元。

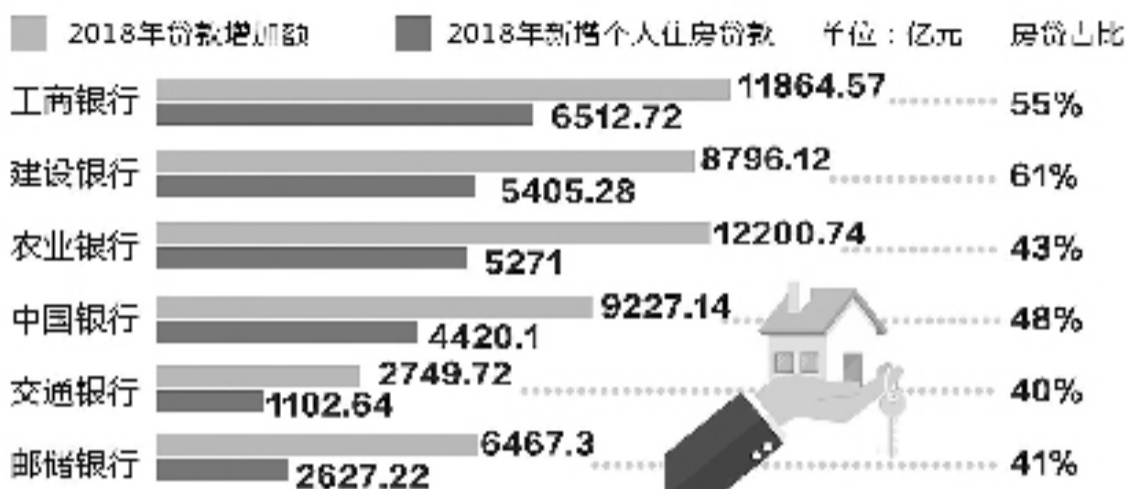
杭州房产信托利率 从15%以上跌至12%

不但个人买房的成本降低了,房企的融资环境也大幅改善。

“去年下半年融资最困难的时候,房产信托年利率一度普遍超过15%,个别项目甚至接近20%。现在,房产信托年利率已跌至12%左右。”杭州一家大型信托公司业务经理吴先生告诉钱报记者,随着房企融资环境明显好转,信托融资成本明显下降。

信托是房企一直以来的重要融资渠道,也是观察房企融资环境的晴雨表。尽管目前银行对房地产开发贷款管控仍十分严格,但包括公司债、资本市场、私募在内的其他融资渠道,由于多次降准之后流动资金相对充裕,融资难度普遍下降。据中原地产研究院统计,今年3月,全国房地产行业融资总规模超过2500亿元。

“一般来说,有条件的大型房企会选择境



数据来源:各家银行年报

外融资,或者发行公司债。如果是上市房企,还可通过资本市场融资。但是对于没有条件的中小房企而言,只能选择信托或者私募。”吴先生说,去年房企融资环境很差,即便是一些大型房企也被迫涌入信托市场,信托利率也就水涨船高。但是今年市场环境发生了较大变化,钱容易借到了,信托利率回落也就在情理之中。

目前主流房企境外融资成本6%-8%之间,境内公司债成本多在5%以内,融资成本相对较低,而这显然会对信托市场产生冲击。“去年下半年,很多房企追着我们谈合作,条件主要由信托公司说了算。但现在完全不一样了,找我们谈合作的房企数量明显减少,并且开出的条件越来越苛刻。”吴先生表示,目前通过信托融资的主要是小型房企,有实力的房企显然会选择其他一些成本更低的融资渠道。

此外,房产信托产品的发行周期,也较去年有了明显提速。去年下半年,有的信托产品发行周期长达3个月以上,如今大多数发行周期已回到1个月以内。不过,房产信托产品预期回报率基本维持不变,保持8%-9%的水平。发行周期明显缩短,也意味着投资者对房地产市场信心恢复。

房企还债压力缓解 土地市场明显回暖

房地产向来是一个资金密集型行业,对资金高度依赖。融资成本大降,显然将大大缓解房企的资金压力,并进而对后期市场走势产生一定影响。

近期,全国多个城市的土地市场明显回暖,分析人士普遍认为这与年初房企资金较为充裕有关。一方面是因为去年楼盘总体销售还不错,房企自有资金充裕;另一方面是融资环境明显改善,房企借钱更容易了。对于那些追求扩张速度的房企而言,拿地资金主要通过各类融资渠道获得,融资成本下降后,拿地行为很有可能变得更为激进。

业内人士认为,今年房企融资成本还有进一步下探空间。以房产信托为例,2010年历史低值为7%-10%,显然目前12%的融资成本还有可能继续走低。

“如果房产信托融资成本继续下降,那么房产信托产品8%-9%的预期回报率肯定也不能继续维持。在目前的投资市场中,除了互联网金融,8%-9%已经算是相当高了。”业内人士分析认为,即便适当下调回报率,也仍然不会影响到房产信托产品的募集。

数据显示,今年房企的大量债券即将到期,是一个名副其实的偿债高峰年。随着融资环境以及市场环境的变化,房企的资金风险也将逐步化解。记者了解到,今年以来杭州房产信托市场尚未有一例逾期事件发生。倒是有一些房企,因为从其他渠道获得了成本更低的资金,要求提前偿还信托贷款。

记者手记

房企融资环境改善 有利楼市预期稳定

房地产市场过热时,加强对房企融资监管,避免大量资金进入楼市“火上浇油”,这无疑是一个非常必要且有效的调控手段。2018年年中,政府对房企融资监管之严几乎达到了历史顶峰,应该说成效十分显著。2018年下半年全国土地市场集体遇冷,融资难也是一个重要因素。

楼市经历调整之后,稳预期的重要性显然已经上升。若房企缺钱状态一直持续,就会出现楼盘烂尾,或者从建筑成本上挖取利润空间,这显然并不是调控的目的。金融政策适度宽松,有利于房地产市场平稳发展,避免硬着陆。当然,如何把握适度宽松这个“度”,显然是要根据市场的最新变化。

由于资金压力大为缓解,开发商为了回笼资金而大幅降价的可能性也将大大降低。

值得关注的是,即便融资环境整体好转,但是不同房企的融资成本差距仍然很大,高达5%以上。以一个楼盘平均开发销售周期3年来计算,不同房企的总资金成本差距高达15%。这就意味着,同样一块地让不同的房企来做,有的可以赚钱有的却可能巨亏。

个人房贷利率继续下行,这也完全符合市场预期。尤其是首套房贷,本来就应该与二套房贷区别对待。目前首套房贷利率已回落到基准利率上浮5%,与高点相比确实降了不少,但首套房贷利率史上最低点是基准利率7折,两三年前也有85折,由此看来仍有较大的下探空间。

不管怎么说,适度宽松的金融政策有利于楼市回暖。对于刚需而言,房贷利率下调这是“看得见摸得着”的政策礼包,该出手时就出手吧。

本报记者 蒋敏华