



房贷利率持续下行，“金九银十”会来吗？贾康：很难像往年那样热



意见领袖 | 贾康

对比去年房贷紧缩的情况，今年以来，个人住房贷款利率下行备受市场关注。

5月及8月，央行2次下调五年期以上贷款市场报价利率（LPR）。继而部分地区首套房贷款利率降至4.1%，到达历史低位。不少观望中的购房者跃跃欲试，又对下阶段房价走势难以预期。已购房者也开始纠结是否“提前还贷”，以减轻未来的负担。

房贷利率会否进一步降低？房地产市场何时触底反弹？今年的“金九银十”能否吹响楼市回暖的号角？带着这些问题，时代周报记者对华夏新供给经济学研究院创始院长贾康进行了专访。



“房地产行业想要摆脱过于低迷的状态，需要从下往上托举使其‘回暖’。长期来看，房地产行业的健康发展，需要治标又治本，重视长效机制的建立。”贾康在采访中表示，房地产走势大概率还是趋暖的。

未来可能进一步放松银根

时代周报：今年5月和8月，5年期以上LPR分别两次下调15个基点，这个政策对购房需求以及楼市回暖产生了哪些影响？一些人认为，理财收益较低，房贷压力却只增不减，选择提前还一部分房贷减轻压力。在LPR持续下行的背景下，你认为提前还房贷对于多数购房者来说是一个好的选择吗？

贾康：房贷利率下调对于购房者来说肯定是有利的，能够从需求端刺激楼市回暖。提前还贷，一定程度上可以减轻未来负担，但是客观地讲，从整个经济运行来看，大家都提前还贷就不是好事了。

按揭本身就是让大家更均衡地处理收入和支出之间的关系。按揭贷款形成的信用消费机制，其运行本身是具有合理性的，有一定的均衡状态。如果说大家都提前还贷了，相当于失去这种按揭形成的信用消费机制。



时代周报：这次 5 年期以上 LPR 下调之后，房贷利率最低降至 4.1%，几乎到了历史最低水平。你如何看待当前的房贷利率？你认为未来还有下降的空间吗？

贾康：目前来看，降低到 4.1% 的房贷利率是合乎逻辑的。我们现在经济相对低迷，银根就应该适当松一些，保持流动性的合理充裕。

至于以后房贷利率会不会更低，就需要看经济走势的变化了。如果经济的严峻形势得不到缓解，不排除未来进一步放松银根的可能性。

时代周报：二季度我国住户部门杠杆率为 62.3%，相较之前的快速上涨，已经连续 7 个季度高位盘整。你如何看待目前的住户部门杠杆率？继续上涨或者下降会有怎么样的影响？长期来看，我国住户部门杠杆率会有

怎样的走势？

贾康：在经济低迷的时候，老百姓尽量维持原有的生活方式，就需要更多的负债，杠杆率走高，也合乎逻辑。有些学者认为，需要警惕住户部门杠杆率过高，但我不认为当前杠杆率方面有严重的危机需要应对。



总体来说，首先还是要让源头的企业有活力，让提供就业机会的潜力表现出来。在我国主要是靠民营企业提供新岗位。因此，特别需要注意让民营企业吃好“定心丸”。有了就业和收入，居民部门杠杆率自然趋于稳定，而非一味上升。如果源头活水能够涌现，配之以合理的政策调节，长期来看，居民杠杆率最终会在趋于稳定中，到达适当举债的正常状态。

房地产走势大概率趋暖

时代周报：除了降低房贷利率，今年各地都出台了许多政策稳定房地产市场，包括降低首付、提高公积金比例等，但7月房地产相关数据又调头下滑。你如何看待下半年的房地产业走势？“金九银十”还会出现吗？

贾康：“稳大盘”是我国当下经济工作的重中之重，其中自然也包括稳住房地产市场。由于前期断供潮等问题，消费者出现不安情绪，对未来预期降低从而导致需求下降，地方政府已纷纷出台一系列措施，以求保证地方楼市稳定。

中央政治局会议强调的“保交房”问题，并非简单由烂尾楼开发商就能“保”住的，最终一定需要政府介入，想方设法地保住底线。

近期，房市较前段时间稳了一点。根据行业经验，如果不出意外，即没有疫情的特别冲击或者新的暴雷出现，我认为“金九银十”季节性的回暖应该还是会有所体现，但很难像往年那样一下就足够地热起来。

在房地产市场基本“稳住”之后，加上政策暖风频吹，后续房地产走势大概率还是趋暖的。

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_45772

