



银行遭遇钱多烦恼：房贷利率内卷竞争





2月20日, 全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 (LPR): 1年期为 3.65%, 5年期以上为 4.3%, LPR 报价已连续 6 个月保持不变。

单看这条新闻平平无奇, 但结合其他房贷利率新闻看就比较有趣。比如有消息说徐州调降房贷利率至 3.8%, 比如珠海房贷首套利率最低能够到 3.7%, 前几天有媒体还在大呼, 房贷利率进入 “3 时代”, 而各地大多数房贷利率当前都在 3.7%到 3.8%左右。

LPR4.3%, 而房贷利率 3.7%到 3.8%, 这说明什么? 说明当前银行在房贷业务上 “卷” 的很严重。

买房者从银行获得贷款的利率是执行利率,执行利率是 LPR 加点形成,比如以前银行按揭业务一般加 20 个基点,按照现在的 LPR, 那么是 $4.30\% + 0.20\% = 4.5\%$ 的年利率。可如今 3.8% 的房贷利率, 银行的加点实际上是负的 0.5%。

加点体现的是银行资金供需。如果银行手头钱都贷出去了, 那么银行就会提高加点, 供不应求让资金价格上涨; 但如果银行手头钱贷不出去, 银行和按揭用户谈判就会处于劣势, 加点就会减少。而负数加点, 则说明当前银行处在非常不利的局面, 银行资金处于供过于求状态。

银行资金供过于求, 就会导致银行间的激烈竞争, 也就是内卷。

(本文作者介绍: 浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员)

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_52500

