

提前还房贷：都是理财惹的祸？

本报记者 张漫游 北京报道

此前备受市场关注的“提前还贷”，仍未现退去的迹象。“近期还有不少客户来咨询提前还房贷的事宜。”某国有银行客

提前还贷原因各异

整体存款利率下调叠加债市波动较大,导致2022年存款利率和理财产品收益率都明显下滑,居民投资意愿有所下降。

“一个月前,我通过线上渠道向银行申请提前偿还部分房贷,前两天已成功扣款。”刚刚在银行实现部分房贷提前还款的刘伟(化名)向记者算了一笔账:“3年前,我从银行以等额本金的方式贷款105万元,现在每个月的还款利率还高达5.1%。提前还款20万元后,我的月还款金额从6900多元减少到了5500多元。”

前述国有银行客户经理表示,通过网络申请会比较快,多数都是一个 月就通过审核并成功扣款。如果是线下预约还款可能时间周期比较长,大概要3个月。此外,在今年2月期间集中申请提前还贷的借款人,已陆续在近期通过了银行审核。

谈及提前还贷的原因,宋红卫总结道,当前投资市场低收益率与存量房贷形成较大的差距,很多居民购房是在利率高点,尤其是在2020年之前购买房子的,其房贷利率多是在5%~6%,而目前银行理财等稳健投资方式收益均在2%~3%。因此,将手中资产提前还贷的收益要高于其他资产配置方式。

刘伟亦坦言,他用于提前还款的20万元此前是存在银行的3年定期存款,利率是3.35%。“现在3.35%的存款产品已经很少了,且与5.1%的贷款利率相比,3.35%的存款利息也微不足道。而且,近两年我的工资收入也受到了影响,提前还款可以降低月供压力。如果之后有闲钱,还计划陆续提前还款。”

“一方面,整体存款利率在2022年有所下调,再加上债券市场于2022年年底时波动较大,导致2022年不管是存款利率还是理财产品收益率都有明显下滑,这也使得居民的投资意愿有所下降。另

户经理如是说。《中国经营报》记者在采访中了解到,近期到银行咨询提前还房贷的客户依然络绎不绝,尤其是在首套房和二套房的房贷利率还在持续下降的背景下。

业内人士认为,如果房贷利率

一方面,在此前疫情的影响下,居民对就业、收入的预期变差,消费能力和消费意愿也受到制约,叠加部分开发商现金流恶化,导致一些楼盘延期交付,影响了居民购房和新增按揭贷款的需求。”惠誉评级亚太区金融机构评级董事薛慧如指出。

宋红卫认为,存量房贷高利率与新增贷款低利率形成的对比,也影响了居民提前还房贷的心理。

贝壳研究院监测显示,2023年5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.0%,较上月微降1BP;二套主流房贷利率平均为4.91%,与上月持平。5月首、二套主流房贷利率较去年同期分别回落91BP和41BP。

“今年年初,房贷利率随LPR(贷款市场报价利率)调整后,我们的贷款利率还是高达5.3%。去年以来,我就关注到房贷市场利率普降的情况,如今我家所在的楼盘,二手房贷款利率都比我们的贷款利率低,更催生了我想要提前还贷的意愿。但苦于现在没有可用资金,还没有实施。”杨毅(化名)告诉记者。

宋红卫表示:“当前各地为了刺激房地产市场合理需求的释放,调低了首套房和二套房的贷款,利率水平在3%~4%,导致很多居民的倒贷行为,也就是利用经营贷或者消费贷等低息过桥贷款资金,先还掉高息贷款,再将房产过户给家人,重新申请低息贷款,而房产仍然在自己手中,这也促使存量端的提前还贷行为。不过,通过居民中短期消费贷款数据来看,4月数据大幅下降,说明倒贷的行为在下降。”

针对可能存在的倒贷行为,此前监管部门也进行了警示。如山东省地方金融监督管理局提示道,

继续下调,可能会进一步增加提前还贷的情况。“房贷利率下降,存量贷款和新贷款利差变大,甚至会激发贷款户通过倒贷行为提前还款。”同策研究院研究总监宋红卫提示道。

盲目转贷可能会产生三类风险:一是可能涉嫌骗取贷款罪,触犯刑律。办理经营贷,借款人须如实向银行提供贷款申请材料,比如营业执照、经营流水等,若通过伪造流水、包装空壳公司等手段获得申请经营贷资格,涉嫌骗取银行贷款,消费者会被追究刑事责任。二是产生不良征信记录,影响个人申办金融业务。银行若发现经营贷资金未按照合同约定使用,将追究借款人违约责任,届时借款人不但要提前还贷且受罚,个人征信也会受到影响。三是个人信息泄露,危及个人信息安全。从目前掌握情况看,部分中介为谋取非法利益,在消费者不知情的情况下,将办理业务中获知的客户重要信息泄露给他人,或者出售客户信息谋取非法利益。

谈及房贷的后续走势,宋红卫认为,从5月房贷利率趋势来看,基本与4月持平,预计未来房贷利率会基本稳定。“低房贷利率对于市场不利的影响已经显现出来,提前还贷、倒贷现象都是基于低利率房贷的影响。如果房贷利率进一步下降,可能会加剧这一趋势。同时,如果房贷有下降的预期,那么大部分人都 would 等到利率下降以后再入市,会造成有效需求的延迟释放,这对于房地产市场稳定有负面影响。”

“2022年以来LPR多次下调,2023年利率水平一直是在比较低的水平。我们的宏观团队预计,今年总体LPR预计会维持在相对平稳的水平上。对银行而言,息差方面的压力也越来越大。结合内外部宏观环境,预计未来再大幅下调房贷利率的空间不是特别大。”薛慧如补充道。

还贷压力或持续到6月

从当前房地产市场以及金融市场数据来看,预计还贷压力会持续到6月左右,此后这一现象会有所缓解。

“虽然到目前为止没有明显看到提前还贷有收敛的迹象,但从边际的变化来看,还是有一些有利的变化。从消费意愿来看,可以明显感受到,伴随着疫情的缓解和防控政策的退出,整体居民的消费能力和消费意愿显著提升。从投资渠道来看,今年经济有企稳复苏的迹象,金融市场的波动逐渐放慢,各项金融产品的投资收益率也有逐步企稳的迹象。如果居民的投资意愿慢慢恢复,对消费的信心有所加强,居民提前还贷的冲动可能会慢慢收敛。”薛慧如告诉记者。

宋红卫则预测,从当前房地产市场以及金融市场数据来看,预计还贷压力会持续到6月左右,此后这一现象会有缓解。

此外,山东省地方金融监督管理局提示称,是否提前还贷,应算好经济账。若购房者自有资金充足,且短期内没有投资或较大采购需求,可以提前还贷,以降低利息负担;若现有贷款系公积金贷款或者利率显著较低的房贷,要综合衡量与投资理财收益率之间的关系,不建议盲目提前还

贷。对存量贷款利率较高的金融消费者,可以根据贷款合同中规定的还款方式,结合已还款期限和个人还贷能力等进行综合判断,决定是否提前还贷;也可以将住房商业贷款转为公积金贷款,降低利息负担。

而谈及提前还贷对于银行的影响,宋红卫坦言:“目前来看,房贷是银行最优质的资产,周期长、收益高且稳定,随着还贷潮的兴起,银行存量贷款规模下降,直接影响了银行的收益。由于之前银行还有经营贷和消费贷的任务指标,对于资金中介的违规操作也睁一只眼闭一只眼,如今监管部门开始了6个月的资金整顿,预计提前还贷尤其是违规套取经营贷的现象会有所好转。”

上述6个月的资金整顿是指监管部门依据《关于开展不法贷款中介专项治理行动的通知》,开展的为期6个月(2023年3月15日~2023年9月15日)的不法贷款中介专项治理行动。

不过,薛慧如认为,提前还贷不会对银行的盈利和贷款增长构成重大威胁,因为随着经济逐步

企稳复苏,提前还贷这股潮流的驱动力在边际上会有一些减弱的迹象。“从下半年开始,可以关注这种边际的变化,如果未来这个趋势没有变化甚至加剧,对银行确实会有一些盈利和资产配置方面的压力。”

薛慧如进一步分析称,首先,从盈利压力来看,2022年几次LPR下调之后,整个按揭贷款的重定价和存款的竞争,导致银行本身净息差压力就比较大。如果未来提前还贷继续演进,银行就不得不在整个利率中枢比较低的环境下,把信贷资源投向一些收益率更低的资产,对银行的净息差压力可以说是雪上加霜。

其次,从资产的配置压力来看,住房按揭贷款在银行贷款资产池里占比较高,资产质量也比较稳健。到2022年年末,按揭的不良率不到0.5%,在整个行业贷款的占比接近20%,贷款价值比在60%以下。如果提前还贷的现象持续并且加剧,银行可能不得不寻求其他的替代资产,替代资产的质量能不能像按揭贷款这样稳健有待观察。



低风险特质明显 ESG 理财快速扩展

发行数量快速增长

中国理财网数据显示,截至5月26日,银行ESG理财产品共计208只(包括在售和存续)。其中,存续期银行ESG理财产品205只,在售期银行ESG理财产品3只。今年以来,已有54只ESG理财产品上线募集资金。

在“双碳”和绿色发展背景下,银行和理财公司积极落实绿色金融发展战略,ESG理财产品发行数量逐年增长。经记者统计,2019年、2020年、2021年、2022年,ESG产品分别发行13只、44只、73只、138只。其中,2020年、2021年、2022年发行数量与上年同期相比分别增长238.46%、65.91%、89.04%。

普益标准首席经济学家王鹏

市场仍需建设推广

记者采访了解到,ESG主题理财产品认购起点较低,期限较长,风险水平较低。从投资方向来看,ESG主题理财产品重点投资标的包括绿色债券、绿色ABS等,涵盖生态保护、节能环保、绿色建筑等领域。

从风险等级来看,目前存续的205只产品中,124只产品风险等级为二级(中低),占比为60.49%;79只产品风险等级为三级(中),占比为38.53%;2只产品风险等级为四级(中高),占比为0.98%,中低风险及中等风险产品合计产品超过99%。

2022年,理财产品市场呈现大面积的破净趋势,多数理财产品的净值呈现一定幅度回调,理财公司

纷纷下调业绩比较基准以修正投资者预期,ESG产品亦受到冲击,但目前整体回暖。具体来说,截至5月26日,目前存续的205只产品中,共有191只产品净值大于1。其中,19只产品净值大于1.2,172只产品位于1.2至1之间;4只产品净值等于1;5只产品净值小于1,占比仅为2.43%。

从产品业绩比较基准看,普益标准数据显示,2022年12月末ESG理财产品的平均业绩比较基准上限在3.5%左右,目前该指标正在提高。

据记者统计,今年以来至5月26日,共有15只新募集资金的ESG理财产品公示了业绩比较基准上

限数据,其平均值为5.14%。15只产品中,共有10只产品业绩比较基准上限大于等于5.6%,显著高于去年12月末平均水平。举例来说,5月18日开始募集资金的上银理财“价值甄选”系列ESG主题理财产品,其业绩比较基准上限为4%;5月9日开始募集资金的天津银行“环程财富-ESG精选固收增强年年开放净值型21期”,其业绩比较基准上限为5.6%。

谈及ESG发展的问题,一位股份制银行人士表示,我国ESG投资监管体系日渐完善,但是在引导和激励ESG投资方面还存在不足。一是缺乏ESG信息披露和评价标准,尚未强制上市公司披露ESG信

息,信息披露缺乏统一规则和指导,ESG投资数据基础薄弱,ESG评级监管缺失。二是,个人投资者参与ESG投资的重要性不可忽视,未来需要加强ESG投资者教育,针对重点个人群体加强市场营销,引导投资者了解ESG理财产品特质,带动更多个人投资者参与。

普益标准研报显示,现阶段银行理财践行ESG理念仍然面临国内投资者接受度不高、有效需求不足、缺乏真正反映国内市场的ESG评级体系,以及机构ESG信息披露不完善、实践应用程度低等问题,而这有赖于银行对于投资者教育的持续推进和各类机构的积极参与。同时,需要银行或相关服务机

构搭建能够真正反映国内市场发展的ESG评级体系。

一位华南地区国有银行人士表示,目前ESG信息披露标准不够完善,企业ESG信息披露的意愿较低,导致ESG相关数据不完备。在ESG信息披露标准的制定方面,未来可增加强制性的ESG信息披露要求,督促企业披露真实并有效的ESG数据。

该人士同时指出,目前,我国ESG投资正处于发展阶段,部分投资者对于ESG投资的理解不够深入,金融机构在引入ESG投资产品的同时要加强ESG相关的投资者教育工作,帮助投资者搭建基于ESG投资的金融产品筛选框架。

本报记者 慈玉鹏 北京报道

“波动不太大,但收益也不高,整体比较稳定。”一位在2022年购买一款某股份制银行ESG理财产品的个人投资者表示,对于所投资的产品并不是特别了解,仅因为感觉ESG概念较火,并且相对基金类产品风险也不高,所以就试了下水。

《中国经营报》记者统计发现,自2019年以来,ESG理财产品数量实现连年高增长,其中2022年发行数量同比上年增长89.04%。今年以来,ESG理财产品继续扩容,共有超50只产品上线募集资金,目前ESG理财产品已达到千亿元规模。但是,权益类产品数量很少,截至5月26日,205只存续ESG理财产品中,仅有一只为权益类,固收类及混合类产品占据绝对主流地位。

记者采访了解到,我国ESG投资监管体系日渐完善,但仍缺乏ESG信息披露和评价标准,投资者教育亦需加强。业内人士同时指出,需针对重点个人群体加强市场营销,引导投资者了解ESG理财产品特质,带动更多个人投资者参与。