伴随着房贷利率新政、全球范围内货币宽松等多重国内外因素影响，市场对于房贷利率与楼市的走势有所“迟疑”，不少刚需者也持观望态度，等待明确信号。而房贷利率或将有所松动，以及楼市有望迎来春天的判断也一直存在。

北上广深与多个房贷热门城市发现，相较10月，11月房贷利率整体波动不大，一线城市多维持平稳，部分二三线城市房贷出现紧张，甚至部分银行停贷。

长三角与珠三角房贷差异

2019年10月全国首套房贷款平均利率为5.52%，相当于相应期限LPR水平加点67BP，环比微升0.01个百分点，同比下降0.19个百分点，已连续5个月小幅上升。

从整体数据情况看，10月全国房贷利率上涨的形势有所放缓，8个城市首套房贷款利率水平有所下调。

一线城市全部进入全国首套房利率最低十城市名单，其中，北京和广州的房贷利率水平略有上涨，上海和深圳地区则有所下降。但在二线城市中，2019年10月首套房贷利率水平环比上涨和持平的城市数量有所减少，郑州和南宁10月涨幅最大，环比超过10BP；首套房贷利率水平破“6”城市增至4个：南宁、郑州、苏州和武汉。

全国范围内局部调查，在北京、上海、广州、深圳四个一线城市，主流银行的房贷利率均未调整。而在二线城市中，主流利率下行并不显著，不少区域出现了额度紧张甚至停贷。

房贷利率的未来走势，年内难以放松

对于房贷利率的未来走势，分析人士多认为年内难以放松。

房贷利率执行水平上看，10月房贷利率水平延续了前四个月的上行趋势，但上行幅度有所减缓，下行的城市数量有所增加。房贷利率水平短期内受LPR影响不大的结论已经初步验证，后期LPR的调整大概率也不会带来房贷利率的较大波动。但考虑到年底两个月银行的信贷额度较为紧张，预计年底前房贷利率仍会略有上涨或保持稳定，下行的可能性较小。

令许多购房刚需者感到振奋的是，近期部分城市房价似乎出现下行迹象。房价会跌吗？也是不少购房者购房前必问的话题。从小编拿到的11月第二周某房产中介二手房成交价格看，统计的20个房市热门城市中，15个城市成交均价有所下行，5个城市有所上行。

大部分城市房价仍维持横盘

局部看，近期也存在一定刺激房市的因素。比如近日深圳豪宅税的调整，把所有144平米以内的住宅都认定为普通住宅，直接引发了深圳市不少大户型住宅房价上调。

但整体看，大部分城市房价仍维持横盘。

从珠海本地情况看，房贷和楼市均维持稳定。确实近期有一些低价房、特价房放出，但这并不意味着整个房价将下行，更准确地说是增速放缓。“不存在房价大规模下行的基础。”他指出。

而对于未来的楼市，相较于房价下跌，更可以确定的是国内楼市近几年都不存在房价大涨的基础。在楼市供需关系总量已经平衡的基础上，楼市行情结构性分化的阶段已经到来。整体来说，闭着眼睛买房，都能大赚的时代已经过去了。