

首套房贷利率上调伤了谁?

本报记者 桑海波

■正常情况下,商贷快的1-2天放款,慢的也就一周左右,如今有的案子拖了半年也不放款。

■以50万元商业贷款、期限20年、等额本息还款为例,现在每月需偿还本息3998.21元,成本比两年前一下增加了近千元,利息总计多支出22.24万元。

■商业银行追求利润无可厚非,不过,持续上调首套房贷利率,却大大加重了购买首套房居民的利息负担,这不容忽视。

以前最快一两天放款,现在有的得等半年

“等了一个多月了,贷款还没有审批下来。”今年8月底,在济南漂了多年的小宋看中了市区一套二手房,在中介签订了合同,他便向银行递交了贷款申请,可银行放款却遥遥无期。

听说部分银行上调首套房贷利率,将来房贷成本还有可能提高,小宋着急想尽快拿到贷款。

“买房急等着住,贷款没有下来,房东不给钥匙,我只能天天催中介,可中介也解决不了,只好托熟人找关系,从支行找到分行,银行才勉强同意10月底放款。我咨询了多家银行,有的银行表示不能保证放款时间,如果上浮利率的话,可以加快放款的速度;有的小银行干脆称房贷业务已经停了。”小宋说。

据记者调查,目前,济南、青岛、潍坊等地多家银行已经

对房贷“断供”了。即使在没断供的银行,“借贷”成了一种普遍现象。

“银行迟迟不放贷,让我们中介也很挠头,”21世纪不动产济南区域总经理方瀛说,最近银行放款的速度明显放缓,正常情况下,商贷快的1-2天放款,慢的也就一周左右,如今有的案子拖了半年也不放款。

方瀛还告诉记者,一些银行还“挑件”,对贷款客户的条件审查更严苛了。因为银行放贷的缘故,引发买卖双方以及中介之间的纠纷明显增多。

济南南部一楼盘销售负责人赵经理也称,“前段时间,该楼盘的贷款申请中,放款周期为3-5天左右,如今延长到了3-4周甚至更长,中小户型审批稍快些,大户型的审批速度很慢。”

现在贷50万,利息要比两年前多还20余万

“从当初的利率7折优惠,提高到8-8.5折,到如今一些银行取消优惠,有的甚至还上浮5-30%,银行首套房贷利率实现了三级跳,买房人的成本无疑大幅增加”,济南南部一楼盘的销售经理赵先生说。

“其实,不止房贷利率不打折了,几次加息之后,贷款利息也大幅度上涨”,两年前买房的济南市民方先生直言“有点扛不住了”。

购买首套房的成本实际增加了多少?省城一家银行房贷经理刘先生给记者算了一笔账:

以50万元商业贷款,期限20年、等额本息还款方式为例。两年前,首套房贷利率可以打7折,当时5年期以上贷款基准利率为5.94%,折后实际利率为4.158%,经计算,还款总额约为73.72万元,支付利息为23.72万元,每月还款额

为3071.69元。如今,几乎所有银行都取消了首套房贷取消优惠。经历几次上浮后,目前,5年期以上贷款基准利率为7.05%,经计算,还款总额约为93.4万元,支付利息为43.4万元,每月还款额为3891.52元。

不打折不说,建行等银行还将首套房贷利率上浮5%,实际利率达到7.4025%。这样算下来,还款总额约为95.96万元,支付利息为45.96万元,每月还款额为3998.21元。

如此不难看出,在利率上浮、加息的作用“叠加”下,两年前贷款购买首套房,每月还款额仅为3071.69元,如今买房的话,每月需偿还本息3998.21元,成本一下子增加了近千元,利息总计多支出22.24万元,难怪一些购房人望而却步。

“误伤”刚需,银行行为背离调控政策

面对节节攀高的贷款成本,许多首次置业者感到“很受伤”。

“银行上调首套房贷款利率,并非针对房地产投机行为,其打击了首次置业的刚性需求,这与落实差异化的信贷政策、楼市有保有压的初衷相悖”,济南一家楼盘销售经理赵先生对银行的做法“不理解”。

“商业银行追求利润无可厚非,不过,持续上调首套房贷利率,却大大加重了购买首套房居民的利息负担,这不容忽视”,山东中原地产投资顾问总监薄夫利也认为,银行做法有悖楼市调控的“差异化信贷政策”精神。

业内人士介绍,差异化房

贷政策是国八条中一个重要调控手段。就是要对购买首套房、小户型、经济适用房以及其他保障性住房贷款实行优惠政策,而对于第二套以及以上住房通过提高首付比例和利率等实行惩罚性政策。

薄夫利指出,“在抑制炒房投机行为的同时,避免对合理的自住、改善型购房需求造成”误伤”,也是对差别化房贷政策的考验。

专家建议,银行房地产贷款政策的调整应当着眼于限制投资、投机性需求,保护和鼓励合理自住需求,在追求自身利润水平的同时,商业银行也应积极落实国家房地产调控政策。

北京、上海、深圳、武汉、成都、重庆等多个城市银行的首套房贷利率都已上浮。

济南四大国有银行除工行暂未上调首套房贷款利率外,农行在基准利率的基础上上浮5%、建行上浮5%、中行上浮20%。

青岛各商业银行的首套房贷利率普遍上浮,多数上浮10%左右。浦发银行等已停贷。

潍坊招商银行和民生银行已停办个人房贷。

银行上调利率就是为增加利润

首套房贷款利率普遍上浮,意味着楼市调控政策加码吗?答案并非如此。

日前,建行山东省分行有关人士向记者解释,“该行是按照国家政策导向,高度关注房地产市场变化,借鉴同行做法及风险防范情况,才做出利率上浮的决定”。

不过,这样的说法并不能代表银行的动机。财经评论人余丰慧就称,“首套房现行首付比例为30%,银行基本上没有风险,况且利率优惠多少与风险大小的关系远不及首付比例大。取消7折优惠,上调至8.5折,银行主要是

为了增加利润,这才是其核心目的”。

“当前,银行普遍面临钱荒,收紧房贷规模更多是从自身经营角度考虑”,省城一家股份制银行个金部负责人也承认,今年以来,央行五次上调存款准备金率,还将保证金纳入存款准备金收缴范围,再加上民间借贷包括高利贷泛滥抽走了银行储蓄存款,三者夹击加剧了银行流动性压力。

同时,一些商业银行高息吸收存款,高息拆借资金,资金成本已经被抬高,迫使其不得不上浮首套房贷利率。有银行人士表示,“如果房贷执行7折利

率,这样的利差水平根本无法承担包括营销费用、准备金成本、日常经营成本在内的银行资金运营成本,即便利率上浮之后,银行也没有多少利润空间。”

该银行负责人称,“相比房贷,银行更倾向于经营贷,这类贷款利率至少可以上浮30%以上,同样一笔数额的贷款,利润多了两三成。”

“倘若宏观信贷政策没有转向,银行资金紧张的局面得不到有效缓解,首套房贷利率短期内下调的可能性不大,房贷紧张局面仍将会持续”,省工行房贷人士预测。

银行没有责任保障刚性需求

银行有责任非要保障刚性需求者的利益吗?不是。银行是以盈利为主要目标的商业机构,判断房地产风险上升,提高利率是正常之举。

我们习惯于行政调控,把利率当作政策的抓手,而不是市场风险程度的体现。如果真要为刚性需求者着想,应该呼吁建立专门面向刚性需求的政策性金融机构,而不是让商业银行代行其职,妨碍上市公司股民的利益,甚至妨碍中国利率的市场化进程。

再说,虽然上调首套房贷短期内会抑制一部分刚性需求,但从长期来看,由于购房者减少导致房价下降,由此出现的市场现象是,资产价格下降而债务价格上升,这是摧毁房地产泡沫的利器。

据《每日经济新闻》

脏水和孩子不能一起倒掉

刚需的首套房就是民生属性的体现。银行上调首套房贷利率虽然有利于其自身经营,但是,存在着打压民生、违背差异化信贷政策和不利于促进经济增长的负面影响,很值得商榷!

事实上,刚需不同于投机需求,不可能因大棒打击而被挤出市场,反而会逐步沉淀、聚集,并成为推动房价下一轮上涨的主动力量。

“有保有压”,保首套房的刚性需求,打压投资投机性需求,而不是将脏水和孩子一起倒掉。如果首套房贷不但没有优惠利率而且还上浮10%以上,那么,差异化信贷政策就形同虚设了。

据《新京报》等