

很多年前,很多人认为,每个月都要将不少收入用于偿还银行房贷和支付利息,这相当于是房奴给银行打工。但现在,有人提出,贷款买房实际上是让银行在为买房者打工。在过去几年房价大涨的情况下,购房者资产增值的金额,远远高于房贷利息的支出。另外,过去几年,很多银行房贷利率都有折扣,支付的利息更少了。可是,银行也知道这个道理,因此,在房贷业务利润减少时,他们就会减少折扣,甚至上调利率,实在不行,干脆就暂停房贷业务。

据最新报道,全国533家银行中有20家银行已经暂停房贷,而购房者贷款越来越贵、越来越难了。



20家银行暂停房贷业务 购房者贷款越来越难

A / 20家银行停止房贷

最近一段时间,一线城市纷纷上调首套房房贷利率,而且也有二、三线城市不断跟进。证券时报6月10日援引融360监测数据显示,5月份全国首套房房贷平均利率为4.73%,环比上月上升4.64%。同比去年5月份的4.45%,上升6.29%。具体来看,此次调整由一线城市领跑。一线城市对市场变化极为敏感,同时针对变化调整也极为迅速,成为市场风向标。

此次二线城市上浮利率银行数量大,涉及范围广,在经过过渡期后,紧跟市场及时调整,对全国房贷平均水平影响大。5月份,35个城市首套房房贷利率均有不同程度上调,多数二线城市银行利率调整至基准。

与此同时,银行优惠利率也在逐步取消。数据显示,全国533家银行中:

提供9折以下优惠利率的银行有12家,较上月减少30家,占比2.25%;

104家银行提供9折优惠利率,较上月减少170家银行;

共有132家银行提供9.5折优惠利率,较上月新增4家;

244家银行执行基准利率,较上月增加174家银行。

还有几家银行将首套房房贷利率上浮10%,甚至

20%。据看看新闻报道,中信银行则直接将首套房房贷利率上浮20%,也就是基准利率的1.2倍。

据报道,在广州,浦发银行广州分行的首套房房贷利率较基准上浮20%,民生银行则在基准水平上浮10%,中信银行广州分行执行的利率为在基准水平上浮5%。

目前房贷利率不断上调,银行也加快吸储的步伐,加大吸储力度。提高存款利率、提高理财类产品的收益率是银行的一般做法,这一过程使得银行吸储成本提升。同行拆借不能完全满足资金需求的情况下,解决资金缺口的成本随之上升。

目前,全国533家银行中有20家银行已经停贷,未来时间会有新增银行暂停房贷业务。但是在政策框架内,不会出现大面积停贷,影响到房贷市场的正常秩序。这对购房者来说并非利好,可能增加购房者贷款难度。

从资源配置角度来说,这部分资金资源未带来预期收益,会将这部分资金配置到更高效收益的业务。近期房产交易量亦大幅下滑,成本与利润的权衡就使得部分银行将收缩甚至暂停房贷业务。



B / 要么贵,要么等

除了贷款利率上涨外,银行放款时间也比之前普遍延长,不少银行甚至还要“额度排队”。据报道,有银行内部人士表示,“上级对我们的要求是,每个月房贷余额不能有新增。”

“我的房贷,3月份就批了,抵押等所有手续我们都办好了,可现在银行那边的钱还没下来。”购房者李先生最近天天跟客户经理打探贷款的消息,可回复就是三个字:“没额度”。据说李先生房子的卖家已经看好了其他房子,因为迟迟拿不到这笔钱,也天天焦虑地催李先生。这条链子上的每个环节都被突然“变脸”的银行贷款弄得手足无措。

记者从北京地区多家银行

和中介了解到,李先生遇到的情况虽然算比较极端,但也并非个例。以前一般批贷下来一个月肯定能放款,现在起码要两个月,不少银行甚至根本说不准究竟几个月才能放出款来。

某中介业务员小张说:其实房贷利率涨一点儿,分摊到25年的300个月里,每月月供涨得也有限。但银行批贷和放款时间慢,让很多买家焦虑不堪,特别是上下家连环单那种。

还有一家银行内部人士表示,从监管和经营等多方面因素考虑,他们银行现在对个人房贷以及相关产品的十分谨慎。现在贷款优先度最低的就是个人房贷,其次是个人房产抵押消费贷款,个人经营贷款和企业贷款一

般优先度较高。

如果购房者真的特别着急放款,有没有捷径呢?小张的建议是,可以主动跟银行提出上浮贷款利率,部分银行如果觉得价格划算,会提前插队放款。

某股份制银行上海分行零售业务部门人士近期曾向媒体透露,在该行内部,房贷放款的先后顺序已开始按照贷款利率的高低排序,而非“先来后到”。接受利率上浮幅度更高的贷款人才能较快获得贷款,未上浮者则可能面临长达数月的等待。所以,如今对需要贷款的买房人来说:要么贵,要么等。

■来源于每日经济新闻



关注三湘都市报微信
看E报。