

银行房贷今年或全面量缩价升

京二套房利率达1.2倍

银行房贷业务持续收紧的状态仍在持续。记者日前在北京地区采访了解到,多个银行首套房房贷利率已经回归至基准利率的水平,甚至有个别银行的首套房利率已经执行基准利率的1.1倍,二套房利率也全面调升至基准利率的1.2倍。与此同时,多数银行房贷额度紧张,放款周期放缓甚至拉长至30天以上。

业内人士表示,受到调控政策的影响,以及银行出于自身资产负债调整的需要,今年银行房贷或出现全面量缩价升的情形。

首套房方面,最近两天,某股份制银行北京地区首套房房贷利率升至基准利率1.1倍的消息引发市场关注。记者通过采访确认,大部分银行的首套房利率仍为基准利率水平,但确实有个别银行首套房利率已经执行基准利率的1.1倍。此前,大部分银行首套房贷款利率执行9.5折优惠。

二套房方面,融360报告显示,工行、农行、中行、建行和交行等五大行二套房房贷利率调升至1.2倍,北京银行、招行、中信等银行二套房利率也调升至1.2倍,民生银行更是上升至1.3倍。此前,大部分银行二套房贷款利率为上浮10%。

伟嘉安捷企划经理吴昊对记者说,在政策较严的2010年和2014年,首套房贷款利率都出现过上浮1.1倍和1.15倍的情况。根据今年的整体市场政策环境判断,调整利率也在情理之中。

实际上,相比贷款利率的上浮,对购房者影响更大的是银行贷款额度的不足。目前,在北京这样的一线城市,“额度紧张”已经成为普遍现象。

“我本来已经和买方签了合同,可是最近被告知,联系好的银行无法贷出足够的额度,现在还差30多万元的缺口。”北京的林先生告诉记者,这两天,他和买家一直都在联系其他银行,但均被告知“额度需要排队”。

某城商行支行人士透露,“放款时间现在不好估计,之前几个月月初放款额度还比较充足,但6月份开始,速度变慢,这个月一共报了十几笔,但只放了4笔。”另一位国有大行某支行人士则表示,“今年银行整体贷款额度都紧张,房贷更是如此。现在一般审批完成后怎么也要一个月才能放款。”

融360数据显示,在北京地区,从放款

周期来看,受额度紧缩影响,南京银行、平安银行、东亚银行、渣打银行、杭州银行等18家银行放款周期已拉长至30天。北京银行、花旗银行、恒生银行等3家银行放款周期已延至45天,浦发银行、华夏银行等4家银行延至60天,公积金放款更是延至90天。

数据还显示,北京31家银行中,广发银行和包商银行已暂停涉房贷业务。

从宏观金融数据来看,在去年的激增之后,今年以来,银行房贷增速出现回落。央行数据显示,在4月新增贷款中,以个人按揭房贷为主的住户部门中长期贷款增加4441亿元,占全部新增贷款比重40.4%,较3月下降3.7个百分点。而今年前4个月,住户部门中长期贷款累计占全部新增贷款的35.8%,较上年末回落9.1个百分点。

业内人士表示,银行房贷业务的全面收缩,一方面和宏观调控有关,另一方面也和银行自身的资产负债结构调整有关。从宏观政策方面来看,多地限购限贷政策的出台对购房需求产生一定抑制,另外,监管层对今年银行整体的新增房贷规模总量也有所把控。从银行方面来看,在流动性紧张、银行负债成本上升的情况下,银行发放

住房按揭贷款的意愿也在下降。

实际上,在银行所有的信贷品种中,房贷由于其风险低、期限长的特点,一直以来都是银行眼中的“香饽饽”,但是这一情况在今年出现了一些变化。社科院金融研究所银行研究室主任曾刚在接受记者采访时表示,银行间市场利率持续上行,抬升了银行整体的资金成本,在预期银行间利率仍将持续上行的情况下,银行将通过“拉长负债端期限、缩短资产端期限”的方式,锁定收益和减少风险。也就是说,在面对流动性不确定性的情况下,银行不愿意持有期限太长的资产,这将导致银行按揭贷款发放意愿下降,与此同时,银行会倾向于加快资产端重新定价的速度,对包括房贷在内的贷款进行利率调整也就在情理之中。“到今年第二季度末,银行整体的贷款利率水平都会上移。”他说。

曾刚表示,今年,银行新增房贷业务将会出现规模萎缩、利率上行的情况。银行将更愿意将信贷额度配置到议价能力更强的企业信贷领域以及一些期限更短的贷款业务上面去,用更高的利息收益来覆盖其风险成本。
(据《经济参考报》)

读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。