

房贷七折利率目前不可能被执行

文/蒋诗舟 图/网络资料



房贷利率七折到底能实现吗?不妨算一笔账,按照法定5年期以上商业贷款基准利率6.55%计算,7折房贷利率为4.585%,然而5年期定存基准利率为4.75%,不少银行发行的理财产品收益率也在5%左右。成本大于收入的买卖银行肯定不会做。

从市场情况来看,房贷新政确实刺激了一线城市二手房市场,房产中介的生意也重新红火了起来。然而,考虑到未来房价大涨的可能性不大,且租金回报率较低,专家建议不动产占比超过七成的投资者,可以适当抛出一些物业,以获取货币资金,转投其它领域。

房贷新政刺激二手房市场

10月份以来,原本门可罗雀的房地产中介门店又热闹了起来。据中国经济网记者了解,本月成交的住宅,多以改善型需求为主。中介公司员工介绍,结清首套房的贷款再买房就享受首套房贷款政策,对于改善型需求的家庭影响非常大,不但贷款的利息大幅下降,此前购房者持币观望的心态也在减弱。

多家中介门店的工作人员也表示,以往成交量较大,近期却颇受看房客青睐,不少门店100平方米以上户型的成交量甚至超过了小户型。但是业内人士也表示,对于刚需来说,政策上并未有实质的利好,虽然10月以来也有不少刚需入市,但多数是受市场预期的影响。

赶集网房产频道负责人曲先洋在接受采访时表示,从流量、均价数据来看,房贷新政对于北上广深四个城市的影响程度要高于其它城市,具体体现在新政颁布以来,北上广深四个城市的二手房流量,环比9月同预测的基础期增长超过17%,其它城市则不到7%。

七折利率目前不可能被执行

按照央行出台的首套房贷认定新规,商品房的贷款利率下限为7折,但并非强制执行利率。据中国经济网记者了解,对于少量优质客户或机构客户,目前部分一线城市商业银行最低仅给出了9折的优惠利率。

专家分析指出,银行不会做亏本买卖,因此7折利率在目前几乎不可能被执行。不妨算

一笔账,目前商业银行5年期以上贷款的基准利率为6.55%,7折利率就是4.585%,而5年期定存基准利率为4.75%,相比之下要高出一点。此外,不少银行发行的银行理财产品收益率在5%左右,比7折利率也要高出0.4个百分点。由此看来,银行如果发放7折利率肯定是亏钱的。

另外一方面,银行目前仍然面临贷款额度不足的问题。如果流动性不足的问题无法解决,银行也不可能给予购房者更高的房贷优惠。整体而言,一线城市尤其是上海的房贷新政限制较多,使得受惠面有限。

专家建议:乘机减持房产

除了房贷新政以外,日前,住建部、财政部和央行联合出台公积金新政,推出职工连续6个月可向户籍地申请公积金贷款,住房公积金缴存要实现异地互认、转移接续等措施。双重利好冲击下,10月份一线城市二手房成交量大幅回升。

中国家庭金融调查与研究中心主任甘犁日前公开表示,房贷新政在短期内可刺激550万套购房需求提前入市,公积金异地互认至多刺激100万套购房需求,公积金门槛降低可释放170万套购房需求。不过,甘犁强调,上述数据仍属于静态评估,并未考虑到未来购房市场的预期改变等动态因素。

但是从另外一个方面来看,目前的行情走势已经明白无误地表明,房价已经打破只涨不跌的神话,未来房价很有可能会面临震荡运行的格局,涨跌互现,靠投资房产获取巨额回报的时代已经一去不复返。此外,目前持有房产的租金回报率水平较低,甚至不及银行存款。即使未来房价上涨,但收益应该有限,因此继续持有房产,意义已然不大。

考虑到新政对市场会让改善型需求释放,进而促使交易活跃程度提高,专家建议应乘机减持房产,调整并优化自身资产结构。尤其是那些不动产占比超过七成的投资者,可以适当抛出一些物业,以获取货币资金投资别的领域,或者改善自身生活品质。

(来源:中国经济网)

