

按揭中心

RTGAGING CREDIT

“不买房恐慌,买了房却怕房价就此下行。”房贷新政出台后,不少刚刚置业的购房者心中都产生了诸般矛盾和担忧。剑指投资的重拳调控,令投资客谨慎起来,唯恐成为楼市接力赛的最后一棒,纷纷抛盘,高热楼市瞬间快速降温。

其实,世间万物发展的规律告诉人们,这种资产价格的接力赛,总有一个最后接棒者,没有人知道顶点何时出现,因此,规避风险的最佳方式就是远离它。

晚报记者 王亚平

剑指投资 楼市接力恐成最后一棒

调控重拳让投资客如坐针毡,手握的房子从香饽饽或将成为烫手山芋

【个案】终于出手,却担心成为最后一棒

在房贷新政尚未正式公布之前,不少炒房客从纷扰的舆论中已经判断出市场的变化,纷纷提前抛售。3月下旬以来,海口、三亚等地的房源就突然变得充裕起来,那些猛增的房源主要来自一月份之前进场的投资客,由于已经获利颇丰,一些人选择了落袋为安,继而引发跟风效应。在4月10日左右,北京、深圳等多个区域都出现房主一次挂牌多套房源的现象。

从集体抛售看,投资客对市场的“风吹草动”极为敏感,对政策出台也有一定感知性。然而对于普通自住需求的购房者而言,尤其是刚刚成为“有房一族”者,内心难免开始惶恐不安。

前几天,对于刚在郑东新区一项目交了两万定金的小林来说,极为难熬。单价近万元的价格刚刚出手,就接到销售人员的电话,“出新

政策了,以后贷款买二套房首付不能低于50%,利率在基准利率1.1倍以上,您这两天赶紧办贷款,还能按现在的利率算。”

得知房贷新政出台,小林的心里忐忑不安,“不会这么巧吧,我刚买房,房价就滑落?”本来有一套小户型过渡,但不够三口之家居住,小林夫妇徘徊犹豫了两个月,终于出手买房,却还得担心自己是否成为“最后一棒”而惶恐不安。

“眼看着今年年后,房价步步攀升,我们买改善性住房的计划不得不往前提,房价越涨,我心里越恐慌,销售人员还为我们勾勒了郑东新区美好的未来,让我们认为随着城市化进程加快,房价只会快速上涨,不会下跌。”小林抱怨道,“定金都交过了,退是恐怕不可能了,但愿我别成‘最后一棒’就好了。”

【变化】恐慌作祟,百万房贷每月多还1332元

据小林讲,年后,看着房价的逐日攀升,为了买房,他几乎跑遍了郑州市在售的知名度较高的所有项目。回想起之前的疯狂,逐渐冷静下来的小林认为自己当时就像着了魔,他向记者分析起让他恐慌的原因。

“首先是物价上涨,钱越来越不值钱,收入却一点不见涨,甚至受经济危机影响,有所减少,认为把钱存银行等于在贬值,不如买些东西保值;其次是前两年买了房的同事,感觉差距一下就拉开了,2006年买一套房到现在轻松实现价值翻倍,相当于自己辛辛苦苦攒几年,就随即产生了买房投资的想法。”小林娓娓道来。

在去看房的过程中,小林又被大家的购房热情所感染,“买房子简直就像抢白菜,不论什么户型,只要推出来就一售而空,原本打算两周销售周期的,三天就能卖完。”

【建议】理性理财 切莫将鸡蛋放在同一篮子

如小林一样,伴随着房价上涨,恐慌心理愈强的购房者占据市场的相当比例,同时又因当前可抵御通货膨胀的理财方式缺乏,越来越多的人不得不加入到购房大军中。

房贷新政出台后,郑州搜房网做了一份网络调查,其中有62.47%的参与者认为二套房贷全面收紧,对楼市有影响,需求尤其是投资性需求被抑制,市场又回归观望。

面对新政,善于做房地产投资的市民李辉则抱怨说:“既要抵御通货膨胀,又要实现财富增值,不投资房地产,还有什么好的渠道可选?在前不久的第十八届郑州住交会现场,记者曾随机采访多位逛展者,大多数市民都认为没有比买房更保值增值的投资方式。”

交通银行郑州分行营业部沃德财富中心经理胡瑞花向记者分析说:“因为投资方式较少,有经济实力者大都会选择投资房地产,我接触的高端客户手里大都有好几套商品房。

由于房子销售火爆,房价自然快速上涨,小林不自觉就“深陷其中”。如今房贷新政的到来,才让他清醒过来,“房价疯狂涨到一定程度,就会停滞,此时政府向楼市施加抑制新政,无论动作大小,都会对购房者、开发商和炒房客的心理产生一定的震慑作用。”

有业内人士算了这样一笔账,此次房贷新政,基准利率的提高或许比首付款项50%造成的压力更大,以一笔100万元20年期房贷为例,按照0.7倍利率4.16%计算,每月还款额为6143.38元,而按照1.1倍利率6.53%计算,每月还款额则为7475.76元,每个月的成本增加了1332.38元。

没能搭上首付末班车的小林对今后的“房奴”生活有些担忧,却又必须承受。

不过眼下,理财方式已经逐渐丰富化,黄金、葡萄酒、基金等都被越来越多的人青睐,有20%的高端客户现在偏爱投资黄金,也有客户投资房地产指数基金。”

她认为,随着房贷新政的落地,房地产投资者们会增强风险意识,转而作更为安全合适的理财计划。

据中国工商银行郑州财富广场支行行长徐春柯了解,一般的房地产投资者大都依赖于银行贷款,用较少的资金购置更多房源,“郑州的炒房客不是太多,因此政策对郑州房价的影响或许不会太大,不过此次调控传导出的信号相当重要,它意味着政府调控楼市的决心极为坚定。”

其实,世间万物发展的规律告诉人们,这种资产价格的接力赛,总有一个最后接棒者,没有人知道顶点何时出现,因此,规避风险的最佳方式就是远离它。

相关阅读

量价齐跌 “京、沪、深”楼市拉开了调整的序幕

北京通州一些新开楼盘降价幅度最大,目前每平方米报价在21000元左右,比新政出台前下降3000~4000元,降幅约16%。与此同时,北京其他一些区域的二手房成交量也下降50%~60%不等。

北京新房成交量近几日也明显下滑。其中4月18日网上签约期房住宅为257套,较3月份平均水平下降约7.6%。

从上海楼市收集到的情况显示,购房者退订现象已经出现。与此同时,开发商也开始防范相关风险,有上海青浦的开发商表示,如果购房者已经交纳定金但最后因不符合房贷新政而无法贷款,责任自负、定金不退。

随着楼市调控政策密集出台,深圳楼市已出现明显变化,二手房市场受到的影响尤其明显。目前市场的预期已经发生了变化,明显出现了卖家急于出货、买家观望的情况。

“二套房”政策出台以来首付及利率变化表

时间	2007年9月27日
事件	央行、银监会共同发布通知,通知规定“对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍”
时间	2008年10月22日
事件	人民银行扩大房贷利率下浮幅度,将商业性个人首套住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍;最低首付款比例调整为20%
时间	2008年12月
事件	政策进一步松动,根据规定,对已贷款购买一套住房,但人均住房面积低于当地平均水平,再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民,可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策
时间	2009年1月
事件	北京二套房贷政策放开,二套房贷比照首套房执行
时间	2009年12月15日
事件	“国四条”出台,国务院提出“支持自住住房抑制投机购房,加大差别化信贷政策执行力度。”
时间	2010年1月10日
事件	“国十一条”出台,规定指出“对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价
时间	2010年4月12日
事件	五大行收紧二套房贷款利率,其中,工行利率优惠最低由七折提至八五折;农行、建行近日取消了二套房贷款的利率优惠;中行则执行1.1倍基准利率,交行正酝酿新政
时间	2010年4月15日
事件	国务院常务会议要求,对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍