



一如市场所预期,6月9日公布的CPI数据创下年内新高。而为了抑制通胀的加重,央行发布公告,宣布从7日起存贷款基准利率上调0.25个百分点,这是央行今年以来第三次加息,此举使得5年期以上的住房贷款利率从6.8%上升到了7.05%。

与此同时,不少银行的首套房贷利率已悄然上调为基准利率的1.1倍或者1.2倍,不断提高的购房门槛让购房者为了难。  
晚报记者 王亚平

「又见加息」特别报道之  
购房篇

房贷利率已升至十年来最高水平  
持续负利率,通胀加重,未来还有可能加息

# 购房门槛不断提高 购房者:买个房真难



## A 成本增加

加息、利率上浮,购房者面露难色

贷款20年、额度50万元、等额本息还款,今年月还款3698元,明年3891元,月供增加193元

在人们还在猜测会不会再次加息时,央行突然发布公告,称于7月7日对金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整。这是今年以来第3次加息,也是去年加息周期启动后的第5次加息。

尽管加息前,没有明显的市场信号,此举却完全在意料之中,因为当前经济增速放缓相对温和,经济增长势头依然强劲,通胀处于高位,所以加息是必然的。国家统计局于9日公布的最新数据显示,6月我国CPI同比上涨6.4%,涨幅再创新高,更加表明了通胀压力不可忽视。

对于与金融政策密切相关的房地产行业,加息也带来了不小的影响。若不考虑此前存量房贷利率大部分七折的情况,房贷利率已升至最近十年来的最高水平。

交通银行郑州分行的张姓金融理财师给大家算了一笔账:“经过今年三次加息,5年期以上贷款基准利率已由去年执行的6.4%提高到7.05%。假设客户按照基准利率执行的住房按揭贷款,以贷款期限20年、贷款额度50万元、等额本息还款方式计算,目前月还款额为3698元,明年将增加到3891元,月供增加了193元。”

不过,按照商业银行惯例,房贷利率一般是次年调整,也就是说存量房贷利率今年暂不会受加息的影响,明年元旦开始上调。而准备买房的市民则要按照新的利率执行,购房成本直接增加。

“其实,也不是我们想观望,是买房的门槛太高了,房价高居不下,利率还不断上调,真害怕自己承担不起越来越高的按揭。”谈及当前要不要买房,看了很多楼盘却一直未有置业的孙新伟面露难色。

据了解,购房成本增加不仅源于加息,由于资金额度有限,现在一些银行对首套房的贷款利率,在基准利率上,还上浮10%,甚至20%,或者还有一些其他附加条件,使得很多购房者望而却步。

## B 风险加大

投资回报率低于贷款利率,租房更划算?

按照我国银监会的相关规定,房贷客户的月房产支出与收入比也应控制在50%以下

连续几次加息后,眼看着利率越来越高,原本准备买房的陈亮变得犹豫起来。“我简单算了一笔账,感觉好可怕,假如买套单价7300元、90平方米的两居室,首付三成,贷款总额为45.98万元,按照最新的基准利率,等额本息贷款20年,月均还款3579元;首付四成,贷款总额39.4万元,等额本息贷款20年,月均还款3068元。”

如果说这样的数字还不够具体,“3000余元的房贷相当于我每天在住100元一间的宾馆。”陈亮慨叹道,“这是一个多么奢侈的想法,但事实上压力就这么大。”

按照国际惯例,月收入的三分之一是房贷“月供”的一条警戒线,超过此线,不仅降低购房者的生活质量,也增加了银行的信用风险。而按照我国银监会的相关规定,房贷客户的月房产支出与收入比也应控制在50%以下。事实上,很多买房人的房产支出已经超过了50%,甚至占据一半多。

“如果买房,压力太大,生活质量更是无从谈起,是不是可以考虑租房呢?”陈亮试着跟即将结

婚的女朋友商量房子的问题。

早在去年,买房还是租房,对于初次置业的购房者来说,也许还比较容易决断,但经过连续加息等调控措施后,这个问题现在变得让人纠结却也不得不慎重考虑。

有理财专家认为,在从去年至今连续五次加息之后,房地产投资回报率与贷款利率已经产生倒挂,相比而言,租房暂时比买房更为划算。在计算房地产投资效益时,最常用的一个指标是投资回报率,主要就是计算租金的年回报率(另外还有指标如房价上涨预期等),其公式为:租金回报率=每月租金收益×12/购房总价。

目前成交均价在7000元/平方米左右,一套70平方米的房子总价为49万元,每月租金为1200元左右,年收益1.4万元,租金回报率非常低,而目前五年期个人房贷基准利率已涨到7.05%,上浮10%之后实际贷款利率已经达到7.755%,投资回报率已经开始低于贷款利率,同时可供租赁的房源比较充分,房租上涨的空间不是很大,因此,目前租房也不失为一个好的选择。

## C 咋样划算

下半年还可能加息,要不要提前还款?

享受七折至八五折优惠利率的购房者现在没太大必要提前还款

2月9日、4月6日、7月7日,虽然今年以来已经连续三次加息,但依然没有改变负利率的现状。据统计,自2010年2月中国CPI同比增长达到2.7%以来(当时年利息仅为2.25%),负利率水平已经持续了16个月。

在通胀压力仍高但经济增速出现放缓的情况下,加息是否还将继续?对此,业内专家观点不一,不过,绝大多数专家认为,假如基本面不发生变化,央行加息还有很长的路要走,今年下半年和明年都会进行加息。

“加息坚定派”的经济学家谢国忠甚至认为,此次加息并不能改变负利率状况,下半年还将加息2~3次,货币政策还会继续收紧,以达到抑制通胀的决心。

利率上调,月供增加,不少购房者不禁关心起提前还贷的问题,尤其是随着“钱袋子”被收紧,一些银行开始对市民提前还贷摆出“欢迎”的姿态。

“贷款利率的攀升加重了经济负担,其实,对投资者而言心理负担的加重大于实际负担的增加。由于处于货币政策紧缩周期,各家商业银行个人贷款资源较为紧张,如果投资者有流动性资金周转的需求或有更好的投资渠道就不应提前偿还贷款;但对于某些稳健型投资者流动资金充裕又没有合适的投资机会可选择提前还款。”郜晓莉给出了这样的建议。

据了解,现在考虑要不要提前还款的市民大都是享受了七折至八五折优惠利率的购房者,这部分客户的利率还是很优惠的,以后也很难再获得此种优惠。在货币购买力不断下降的现在,提前还贷没太大必要。

此外,不少市民选择的是等额本息还款方式,即每月还款额是固定的。由于等额本息方式是借款人前期还的利息比重较大,本金比重较少,市民实际已经偿还了大部分的利息,现在提前还款,还的部分更多的是本金。如果以贷款15年为例,还款5年后所剩利息已不到一半,如果此时提前还款,意义也不大。

记者观点

## 理财投资要配置,长期短期相结合

如果不提前还款,那么闲余资金该如何理财,才能达到较为理想的收益?

理财专家分析,由于处于加息周期,银行的理财产品多以短期产品居多,产品年化收益率虽有时甚至超过半年以上产品收益率,但由于短期产品等待期和理财产品发行的间隔期稀释了收益,综合收益率自然达不到预期。

我们建议采取“核心+卫星”的资产配置策略,核心资产即60%~70%资金配置一年期信托类理财产品,收益率在5%~8%,卫星资产20%~30%选择债券类或保本基金类产品;10%的流动资金购买短期理财产品,综合收益才有可能达到预期。

信息延伸

## 当前买房,要了解各银行的房贷政策

虽然连续加息后,租房不失为一个好的选择,但固有观念作祟,不少人的买房计划依然不能取消,那么对于准备近期办理贷款的购房人来说,在利率走高的趋势下如何贷款省钱?

记者走访了解到,由于合作的银行不同,在售项目的贷款政策都不尽相同,比如,大部分首套房已经按照首付四成、利率1.1倍的贷款方式,而个别银行还能采用首付三成、基准利率方式。

因此,在银行贷款利率和手续不断变化的时候,建议借款人最好咨询专业人士,专业贷款机构比较了解郑州各家银行的信息,可帮助借款人设计最适合的还款方案,选择政策最优惠的贷款银行。

房贷怎么还没批下来

