

南宁房贷利率上浮

是谁之痛



【利率持续上浮】

利率上浮20%是什么概念
比两年前买房的人多还26.5万元

2017年9月,首套房贷利率普遍上浮5%,这让不少购房者不能接受,甚至产生退房的想法。同年12月,首套房贷利率上浮至10%,购房者开始意识到此时不买,恐怕房贷利率还有得涨。果然到了2018年3月、4月,各大银行首套房贷利率普遍上浮20%。如今,首套房贷利率持续稳定上浮,飙至25%~40%。房企无奈,改需沉默,刚需最痛!

2018年8月1日,南宁相关媒体整理了一个数据表格。据不完全统计,南宁有13家银行首套房贷利率普遍在基准利率上浮20%~35%,二套房贷利率则上浮30%~40%。

再等等再看看,房子又要多付几十万元。

利率上浮是个什么概念?我们来算算这两年你亏了多少钱。基准利率4.9%,上浮15%,利率5.64%;上浮20%,利率5.88%。假如你的房子总价是100万元,首付三成(30万元),贷款七成(70万元),贷30年,在你征信良好的情况下,差额如下:

贷款总额	利率标准	还款总额	利息总额	月供
70万元	85折(4.17%)	122.7万元	52.7万元	3407元
	95折(4.66%)	130.1万元	60.1万元	3614元
	基准利率(4.90%)	133.8万元	63.8万元	3816元
	上浮15%(5.64%)	145.3万元	75.3万元	4036元
	上浮20%(5.88%)	149.2万元	79.2万元	4143元

没错,2年时间,26万元蒸发了。如果按照40%的上浮利率,我们不想算出更加残忍的数字。

【市场并未遇冷】

一次性付款居多,该买的还是要买

8月1日新政实施后,记者走访多个楼盘现场,销售市场似乎并无遇冷现象。正在联发西棠春晓售楼中心办理手续的李小姐称,“该买的还是得买!毕竟是刚需,怎么都是要住的”。城西某楼盘销售负责人也表示,利率上浮后的确对销售有些许影响,月供变高了,客户有情绪,的确会让一部分人放弃买房,但是大环境就是这样,不只是针对某个楼盘,所以大家也都无奈接受。

反观五象新区,似乎没引起多少波澜。上周开盘的御景山,半小时去化率百分百,足见五象楼市依旧火热。南宁启迪东盟科技城营销管理中心总经理姜莹表示,对于购房者来说,对比各方因素,上调后的利率应该还是在能接受的范围内。上浮利率一方面代表着国家对调控房

价的一种态度,对市场是有一定的导向性的。另一方对于投资者来说增加了投资成本,对投资行为有一定的抑制性。但单纯的利率调整对目前的市场来说有多大影响力还没那么快能看到效果。对于开发商而言,做好自己的本分,交出优质的产品,紧跟国家的调控导向,才是优秀的企业。

多年地产从业人员也有相同看法。利率上浮政策对投资客来说只有余震效应,毕竟投资客手抓多套房产,只需担心能不能贷款的问题,加上投资成本高,很多投资客都转向公寓产品。再加上炙手可热的五象新区基本都是全款购房,所以目前还未切实感受到新政带来的压力。

【观点pk】

房贷利息那么高,首付要不要多付点?

相信大家身边都有不少这样的例子,购房者为了节省账面上的利息支出,尽量提高首付款,选择还款压力逐月递减的等额本金还款法,并选择10年还清贷款。毕竟10年还清和30年还清,利息可以差上好几十万元。

农业银行的廖姓理财师表示,这也是绝大多数没有理财思维的普通人的选择——习惯用静态的眼光看待财富数字,且对背债这件事一百个不乐意,总希望尽量少付利息,尽早还清贷款,早日无

债一身轻。

廖先生建议,首付能少付尽量少付,贷款能多贷尽量多贷,最好贷足30年,选择等额本息还款法,而不是等额本金还款法。因为房贷是中国金融市场上能找到的利率最低的贷款品种,更何况眼下中国正处于低利率阶段,第一次贷款买房一定是最划算的,这是老百姓最可接触的经济杠杆,之后想要贷款买第二套房,首付就要从40%起,利率也要更高。(罗颢)

疯狂的购房者和疯涨的房价又迎来了新一轮的打压:8月1日南宁各大银行再次提高房贷利率,南宁地区首套住房贷款利率水平上浮25%~40%。

有专家指出,银行提高房贷利率最初的目的其实是希望炒房者不再利用低成本的银行资金进行炒房,让房价回归到正常理性的水平,但是在具体实施的过程中,本该保护的刚需客却被“误伤”……

【还要再涨】

房贷利率仍处历史低位
仍有上调空间

尽管房贷利率已经连续跳升,但与历史高位相比,当前的房贷利率并不算高。最高点是1996年的15.12%,而最低点则是2016年2月的4.165%。

已经几级连跳的利率还会不会再涨,答案是显而易见的。据农行信贷部一工作人员透露,以前是只要有房就可以贷款,因为不怕你不还钱。现在不一样了,房价走势不明朗,楼市不确定性增加。更重要的是,还有强监管。不管是新房还是二手房,银行的房款期限延长至3~6个月,审批也更加严格。就目前看来,申请贷款买房的人有增无减,银行贷款额度实在无法满足购房者需求,未来应该还会根据市场加大管控力度。

需要关注的是,上半年过去了,银行出于收益考虑利率上浮之外,批贷会更为严格,多家银行甚至会出现贷款额度不足的情况,买房人申请贷款难度有增无减。

就购房者是否能成功贷款这一问题,万科、旭辉置业顾问均表示,只要购房者材料齐全,征信优,银行会优先保证一手房的贷款额度。并且大的开发商与银行都有深度合作,放款问题不大。

【购房答疑】

利率上浮,原先的贷款利息也会跟着变么?

银行利率调整,房贷必然会跟着浮动调整,但是具体如何计算呢?首先,大家最担心的应该是当初申请房贷时的优惠折扣是否会因为银行调整利率而发生变化。

经济学家罗教授提醒,购房者必须清楚,当初的贷款折扣力度不变。比如原来是98折,或者95折,不管现在银行利率如何调整,都是一样的折扣。但是,贷款利率会随着基准利率而变。比如今年是4.9,如果明年调整为5.2,那么你的贷款利息的算法就是:5.2的利率×贷款额度(100万元)×贷款折扣(0.95或者0.98)。也就是说,只有基准利率发生变化,才会影响你的每月还款额。

除此之外,很多人开始关心,如果是银行利率上浮20%的时候签约购房,下个月利率上浮25%,那么利率如何执行?

建行工作人员给出了两种情况的解释:如果是在上浮了20%的当月签约,而且放贷了,那么将按签约时利率上浮20%来算;如果没有放贷,那就相对危险了,迟迟没放贷,再重新申请,那么利率就会按最新的25%来算。

南宁首套房贷利率浮动时间表

(毛坯贷款部分,各银行政策不同,数据仅供参考)

