

央行发声了，“房贷荒”会缓解吗？

□本报综合报道

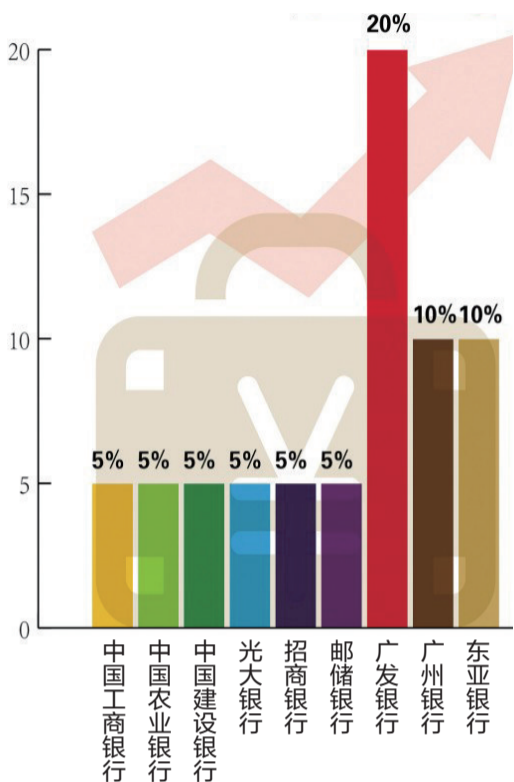
1 银行该咋落实

监管层首度发声,要求商业银行对首套房贷款需求给予支持。

然而,面对高企的成本,以利润为导向的商业银行究竟能在多大程度上放松自己的房贷?监管层的要求能解决愈演愈烈的“房贷荒”吗?

尽管央行发声力挺首套房贷款,但重要的是各家商业银行的落实情况,其对房贷发放能否产生立竿见影的影响依然具有不确定性。在推进利率市场化的大方向下,商业银行房贷发放已经从被动的政策性收紧转变为主动的趋利性收紧。

尽管“差别化信贷”的政策要求从未发生过变化,但在实际操作中,首套房贷款不仅越来越难拿到优惠,即便在基准利率下也不是那么轻易能够获批。



广州地区部分银行首套房贷款利率上浮情况 (具体数据应以银行公布为准) (据《新快报》)

2 商业银行何去何从 3 房贷紧张症结何在

自去年下半年起大多数银行取消了首套房贷款八五折优惠,进入2014年,多家银行更是上调首套房贷款利率,九折以下优惠难觅踪迹。目前工农中建四大行在部分地区上调首套房贷款利率至基准利率,部分股份制商业银行首套房贷款则大多比基准利率上浮5%至20%。而少数坚持打折优惠的银行也坦言,此举更多是希望以优惠换得优质客户与银行的长期合作。

与以往“年初松、年底紧”的信贷发放节奏不同,今年年初以来各家银行房贷趋紧明显。“今年年初的信贷收紧,一方面是监管层对额度控制较以往严格,减少了‘冲时点’的情况;另一方面主要是受互联网金融影响,银行资金被分散和减少。”中国社科院金融所银行研究室主任曾刚说,货币供应量的压力持续偏大,促使监管层从年初开始就严格控制信贷发放节奏。与此同时,受利率市场化和互联网金融发展的双重挤压,商业银行盈利增速正逐渐回归正常水平,维持首套房贷款的优惠利率将难以应对日益增加的融资成本。

随着央行指导意见的推出,各商业银行将如何在行政指令与成本利润之间进行选择成为人们关注的重点,但银行显然有着自己的现实考虑。

一名不愿意透露姓名的城市商业银行管理人员向记者表示,去年年底以来,银行在房贷问题上的态度十分审慎。北京地区首套房贷款保持基准利率或是高于基准利率10%是普遍现象,“除了中央不放松银根、货币政策偏紧的原因,更重要的是现在市场的资金价格仍然比较高”。

“在当前利率水平下,加大个人按揭贷款投放显得很划算,更别提利率打折优惠了。”一名股份制银行工作人员向记者表示,在信贷资金紧张的情况下,银行普遍会将资金配置向利率高、收益好、回报率更高的项目倾斜。

4 未出现大规模“弃房”

中原地产市场总监张大伟也认为,放款时间明显拉长影响客户交易,目前北京等城市,二手房交易放款时间平均在3个月左右,相比往年拉长一个月以上,导致很多交易停滞。不过,各家商业银行认为,目前还没有发生大规模的“弃房”现象,多出现大额房贷断供。虽然因为抵押率低不会出现最终风险,但处置难。

中信证券预计按揭贷款规模仍保持平稳增长,当前定价可能接近中期均衡水平。各家银行表示不会因此调整房地产按揭政策,执行层面会加强沟通和加大资金支持力度,确保额度内的按揭贷款正常发放。

洛阳网 www.lyd.com.cn

洛阳人,看洛阳手机报

洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅,3元/月。不收GPRS流量费
联通用户发送短信712到10655885 订阅,3元/月。不收GPRS流量费。

洛阳社区 bbs.lyd.com.cn

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台
注册人数超过**55万**

洛阳社区 洛阳人的网上家园

时事 文学 摄影 教育 户外 娱乐

BBS.LYD.COM.CN