

银行限贷，业主更青睐一次性付款；贷款难导致商贷占比明显下降。

数据显示，目前银行房贷额度较年初明显收紧，但由于二手房目标购房群体对房贷依赖度较高且目前楼价连续数月上升的情况下，在二手市场上房贷购房比例仍高达六成多，贷款购房占比并没有大幅下降。从成交数据看，今年一季度选择房贷购房的个案当中，纯商贷的个案占比超过五成以上，而刚刚过去的三季度以及10月份，纯商贷个案占比已下降到不足四成。

据了解，目前银行首套房贷利率优惠已基本消失，甚至有部分银行的首套房贷利率出现上浮的情况，购房预算紧张的首次置业型“刚需”客受其影响最突出。银行房贷的收紧，一方面会导致房贷利率优惠空间的缩减，这就意味着购房成本的增加，再加上楼价的高企，这些首次置业者的入市积极性很大机会会受到一定的影响。目前，首次置业者依然是二手楼市成交主力，这一群体与改善型及投资型买家相比，对房贷的依赖程度也更高。

在首次置业买家当中，多达八成都需通过贷款来完成置业计划，而对于改善型以及投资型买家而言，资金实力相对雄厚，支付能力较强，再加上部分买家可能会受到“限贷”的影响，他们更青睐于一次性付款。