

今年以来，多地上调房贷利率。继广州四大国有银行宣布首套房的房贷利率上浮10%后，河北银监局称河北省银行业房贷利率目前普遍执行首套上浮5%~10%，二套上浮20%。

分析人士指出，尽管相比此前房贷利率有所上浮，但从历史角度来看，仍然处于低位。今年以来资金价格上行对于房地产影响越来越大，后续各地房贷利率仍有上浮的可能性。

### 多地上调房贷利率

“刚提交了房贷申请，房贷利率就上浮了。”在广州工作的李慧（化名）计划购买首套住房，却发现房贷利率要上浮10%，这也就意味着总共贷款近220万元的她现在每个月要多还将近700元，本息合计大约要还给银行440万元。

而相比起李慧，2017年4月已经在广州买房的邝杰（化名）则显得“幸运”的多。“我当时买房的时候利率还是八五折。”不过，他并不认为，房贷利率上浮会影响他的购房计划，“平均到每个月其实还是可以承受，事实上，我近期还有换房的打算。”

除了广州以外，近期河北省银监局也称河北省银行业房贷利率目前普遍执行首套上浮5%~10%，二套上浮20%。据报道，北京部分银行首套房贷款利率也再次上调。就首套房而言，基准利率上浮10%目前占据主流地位；少部分银行将首套房贷款利率上调至基准利率上浮20%甚至30%。

监测数据显示，2018年1月全国首套房贷款平均利率为5.43%，相当于基准利率1.11倍，环比2017年12月上升0.93%。

中原地产首席分析师张大伟向中新经纬客户端指出，一方面，资金价上行对于房地产影响越来越大，购房者的压力也越来越大。但另一方面，目前的执行利率从历史角度来看仍处于较低点，原因在于基准利率是历史最低点，即便上浮10%也不及此前的历史高位。

据他测算，近年来首套房的执行利率平均值在6%，因此目前的房贷环境还属于低利率时代。

### 后续仍有继续上浮可能

张大伟指出，由于资金成本的上行仍在持续，因此后续不排除还有继续上涨的可能。

分析师李唯一也向中新经纬客户端指出，从2017年4月起房贷利率开始出现上调，进入2018年房贷利率保持整体上行趋势，后期也将保持此趋势，仍存在上涨空间，但不会过大，初步预测小于2017年整体涨幅。

“目前资金成本的确偏高，各地房产政策调控力度加大，综合对整个市场的影响来说，基准利率上调的可能性较小。因为，基准利率上调后，带来的不仅仅是房贷市场的影响。”李唯一称。

不过，张大伟也同时指出，目前对于购房族来说，相比起房贷利率的上行，更为敏感的是放款周期和放款额度。

据中新经纬客户端线下走访了解，随着信贷政策的收紧，一些有余力购房者更愿意选择全款买房。

“最近去看房，中介说好几个客户都是全款买房的，一听我们是要贷款，后来都没来‘骚扰’我们了。”家住北京的冯先生近期有购置学区房的计划，据其反映，中介现在更欢迎可以全款买房的客户。

张大伟指出，目前大部分购房者还是以贷款形式买房，选择全款的更多还是出于置换需求购房，从房价基础和市场基础来看，购房者还是需要信贷。因此，他认为，在信贷收紧的大趋势下，市场涨幅会趋缓，如果继续收紧，可能出现同比下行和环比下降。

会否误伤刚需？

首套房利率的提高是否会误伤到楼市刚需一族？对此张大伟的回答是肯定的。“对于真实的首套房购房族，较高的执行利率势必会误伤到他们。”

李唯一也指出，首套房贷利率上调就目前来看的确误伤到小部分刚需用户，在购房的过程中需要承担更多的利息支出。但从长远来看，实际上是保护了更多的刚需用户，市场中的调控没有办法做到绝对，可以通过不断的细化操作降低对刚需的误伤。

“楼市调控需要打压炒房，同时也要兼顾刚需，目前较为有效的措施包括：控制资金来源、监督资金流向、扩大政策性住房供给、推动租赁市场发展，后期将会出台更全面更完善的调控措施。”李唯一判断称。