

## 贷款利率上升意味着什么

贷款利率上调影响：意味央行预期长期利率上升央行对长期利率上升的预期一直比较强。长期利率受到贸易顺差、中国汇率以及美国利率影响。在汇率不变的情况下，顺差会导致央行以大量购买外汇方式发行货币，人民币过多发行，货币供给增加，使得利率会有下跌趋势。反之，当美国利率低，美国的资金就会在全球投资甚至大量在中国炒作，寻求投资机会，投机人民币，投机中国房产，房产与人民币是相关联的，大量的外资进入，央行不再大量购买外汇方式发行货币，导致长期利率抬升。所以，反正央行认为长期利率看涨，不如当机立断，趁势抬高利率，打压投资过热。对股市影响一般说来，利率会与股市形成“杠杆效应”，利率上升，股市会下跌；利率下调，股市会上涨。不过，从近几年实际情况看，中国股市与利率的关系已经日趋淡化。上调贷款利率对市场影响主要体现在心理上，而且是短期的，大盘中线向上格局仍没有改变。对房地产业影响对各类市场主体的不同影响：(1)已购房者：月供增加，资产可能缩水目前的住房抵押贷款实际上是浮动利率的，按照规定，如果利率上升，则已经签订的住房抵押贷款合同，自下一年的1月1日起执行新的利率。假设业主以8成30年按揭贷款购入价值100万元的房产，按照5.04%的现行利率，月供为4314.15元。假设未来每过一年后执行的利率分别上涨为6%、7%、8%，则第二、三、四年的月供分别为第一年的110.91%、122.54%、134.38%，上涨的幅度是非常惊人的。如果业主在买房时就以月收入的50%来支付月供，并且三年中收入没有增长，则月供占收入的比重将上升到67%，业主很可能面临生活捉襟见肘的窘境。相对而言，二十年期的贷款风险要稍微小一些，上述情况下，月供在后续三年分别上涨为第一年的107.86%、116.01%、124.11%。除了月供增加，在少数房价存在泡沫的城市，由于房地产价格泡沫被一定程度上挤出，业主拥有的房产很可能发生贬值，贬值的幅度有可能相当惊人。在香港1997年后房地产泡沫破灭的特例中，房价贬值达三分之二，也就是说，100万的房子只值30多万了。当然，贬值的幅度与房价泡沫的幅度成正比，目前我国即使是被广泛认为出现房价泡沫的地区，也不可能出现这样巨幅的房价贬值。(2)持币待购者：支付能力下降月供占居民家庭月收入的30%-50%为宜。我们假设某居民家庭的月收入为8630元，家庭积蓄拥有首付能力并准备用月收入的50%支付月供，则根据前面的测算，该家庭具备购买价值100万的住房的能力。假设利率升高到6%、7%或8%，则该家庭的购房支付能力将分别下降到原来的86.36%、77.83%、70.57%，换言之，该家庭将买不起100万的房子，而只能购买70-86万的房子了。这种购买力的下降必将使得市场整体的需求曲线发生移动，假设供应维持不变，则房价必然要下跌，这是加息挤出房价泡沫的内在机制之一。(3)投资者：融资成本提高，投资利润下降假设投资者的资本构成是6成银行贷款，4成自有资金，投资物业的市场回报率为8%，银行抵押贷款利率简化为5%，则自有资金的投资回报率为12.5%。现在我们假设利率分别提高到6%、7%或8%，而其他条件不变，则自有资金的投资回报率下降为11%、9.5%、8%，回报率的下降是非常显著的，必将导致投资性需求减少，这也将一定程度上引起房价回落。(4)投机者：融资成本提高，价格预期改变对于投机者来说，同

样存在融资成本提高的问题，购入价值100万的房产，闲置一年后转让，如果6成资金来源于银行并且利率是8%，则贷款融资产生财务费用4.8万元，加上转手的交易费用，房价涨幅必须极高才能确保收回本金。更重要的是，由于持续加息对资产价格泡沫有挤出效应，投机者很可能改变房价走势预期，因考虑到房价可能下跌而纷纷撤离房地产市场，这将导致泡沫迅速被挤出。(5)开发商：建设贷款利率上涨，面临市场风险对于开发商来说，财务成本增加可能迫使他们考虑加快项目开发的周转期，居民购买力下降引起的价格下跌可能使得企业减少盈利甚至亏损。此外，还会增加土地储备的成本和风险。(6)银行：违约可能增加在部分城市，由于住房价值缩水和业主月供的增加，可能诱使一部分负资产的家庭主动选择断供，或者迫使一部分陷入“现金流危机”的家庭暂时断供。而开发商在价格波动下发生亏损，也会威胁到建设贷款的安全。这都增加了银行的风险。总的来说，加息有助于挤出资产价格泡沫，有利于房地产市场的长期健康发展。特别是自1998年住宅市场在住房金融支持下启动以来，我国居民尚未经历房地产价格波动的完整周期，尚未认识到偏低的利率所隐含的风险，因此首度经历加息过程对于居民消费心理的成熟和风险意识的树立都将非常有益。但是，加息也会给过去几年低利率之下的火爆楼市降降温，房地产市场可能面临阵痛，特别是如果对利率风险未能提前有所认识，则无论是消费者、开发商和银行，都可能遭受比较大的损失。

## 利息对于股市有哪些影响

总体看，降息对于股市的长远发展，属于实质性利好。原因如下：1、降息，就是降低存款产生的利息，就是你的钱存在银行，原来一年可以得到200元利息，现在只能得到100元利息了，无非就是调节经济，希望我们把钱花出去，刺激国内经济的发展吧。没什么关系，也没什么大的影响。当银行降息时，把资金存入银行的收益减少，所以降息会导致资金从银行流出，存款变为投资或消费，结果是资金流动性增加。一般来说，降息会给股票市场带来更多的资金，因此有利于股价上涨。降息会推动企业贷款扩大再生产，鼓励消费者贷款购买大件商品，使经济逐渐变热。2、降息可以扩大市场资金流动性，一般在宏观经济低迷市场活力不足时，央行会使用此调控手段直接可以导致：1.企业贷款利息成本降低，增加企业赢利2.储户存款利息降低3.银行利差收入减少(在贷款利息降幅大于存款利息降幅时会发生)等等。据有关专家分析，短期内会有下列板块可能受到影响：1.绩优股、实值股、低市盈率股、高送派股。降息有利于进一步凸现绩优股、实值股的魅力。尤其是一大批市盈率低于三十倍的绩优股、实值股，其分红派现，较之于银行存款的税后利息，凸显优势。尤其是绩优股、实值股中送股、转增股的股票，较之于银行存款的税后利息，其魅力以倍数计算。投资人可以参照已经公布的年报，选择业绩优异、市盈率低、分红派现多、尤其是送股转增股多的白马股，理性投资。2.房地产股、保险股等息口敏感股上述股票和板块，属于香港称呼中的息口敏感股。尤其是对于房地产股来说，利率下调，有利于减轻人们分期付款购买房地产的负担，有利于调动人们买房的需要，有利于降低房地产开发商的负担。保险业同样得到降息以及降息预期的推动

。但是，存款利率下调幅度小于贷款利率，对于银行而言，有利有弊，缩小银行存贷款利率的差额对于银行的赢利增加了压力；同时增加了银行吸储的难度。但是，增加放贷，以及经济的复苏和发展，带动银行业务量的攀升，有利于银行增盈。总体看，对于银行股来说，长线仍有利好作用、短线则看资金是否追捧。3.国债、企业债券银行利率的下调，不仅仅凸显了股票的投资价值，对于年利率百分之二点九五或以上、没有利得税的国债来说，其投资价值同样凸显。较之于税后实为百分之一点五八四的一年期定期存款利率来说，利率高出百分之一点三六六。尤其是，存款利率仅仅降低百分之零点二五，还有降息预期。有利于国债、企业债券的慢牛行情。从庄股思维的角度看，2007年的熊市，造成众多机构纷纷投资国债，可以说，国债已经有庄进驻。按同样理由，企业债券也有受到挖掘的可能。4.扩大内需概念股。从降低两息来看，松动宏观经济政策，已经不是一个议题，而是正在实行中的事情。其着眼点，是克服世界经济增长持续放缓对我国经济发展带来的不利影响，保持国民经济持续、快速、健康发展。这样，从广义看，钢材、水泥、建材、电力等扩大内需概念股，同样有机会成为国民经济持续、快速、健康发展的受益者。

## 房贷放款变严了，利率跳涨了，是因为什么

房贷放款变严，利率上涨，最直接的后果就是购房成本和难度加大，直接目的就是抑制房价，最终目的是刺激消费，防止落入中等收入陷阱。

目前来看，一二线城市的房价已经高得离谱了，年轻人无法在一、二线城市买房立足。

就拿二线南京来说，2017年前后一波房价上涨，一手房均价直接涨到了2万多，若不是相关政策出台，现在均价3万多是肯定的。即便限价限购政策出台，现在市区均价也已经接近4万，河西商务区和新街口市区均价都要6万。这个价格已经高到让年轻人无法承受了。

有房一族，因为房贷高，只能节衣缩食、省吃俭用。

对于目前的国际大环境下，扩大内需是当前最大的挑战。但是年轻人的钱都用来还房贷了，没有过多的钱拿来消费，那么扩大内需就是一句空话。没有内需支撑，再加上欧美出口不景气，国家经济必然遭受困难。所以，对于房价，必须要抑制住，只有这样，年轻人才买得起房子，才有更多的钱拿来消费刺激经济。

高房价已经让银行的潜在风险加大。

目前这么高的房价，购房大多还是贷款，是银行承担70%的资金借贷。这部分钱从银行借出之后，风险因素变多，银行本身的抗风险能力就会降低。一旦房价崩塌

或者房东还不上贷款，那么银行的损失就会加大。银行一旦出现损失，欧美就会抄底收购国内银行股份，中国的经济命脉会有落入国外资本的风险。所以无论如何，也要把房价控制

住。

贷款变严，利率上涨，房住不炒，国家最终的目的还是希望经济能够平稳发展，有足够的抵御风险能力，将系统风险扼杀在摇篮里。