

# 加息或增加购房者心理压力

12月26日,央行继10月20日三年来首次加息之后再次加息,尽管两次加息对房贷实际影响有限,但是记者采访中发现,许多购房者已经对加息通道形成预期,心理压力明显增大。

## 实际影响有限

26一大早,王先生就给银行打电话向银行咨询,让他们帮忙算算自己明年的月供是多少,看此次加息给自己带来多大的经济压力。

王先生2008年底在银行申请贷款32万,按照当时的利率标准,可以享受7折的利率优惠,20年期的贷款,王先生需要月供1965元。在利率调整之后,银行人员告诉王先生,他从2011年1月份开始需要每个月需要还款2016元。王先生说,每个月多交51元钱,还可以接受,但这已经让他的购房成本增加了不少,大约每平米贵了100元。

记者随即联系到王先生贷款的银行。银行工作人员告诉记者,两次加息之后,如果按基准利率贷款100万,贷款年限20年,那么首次加息前月供5991元,加息后月供6219元,每月多交228元,大约增加3.8%,实际影响并不大。他认为,今年对房贷影响更大的应该是折扣提高,他说:“像王先生那种情况,如果按现在的政策最低只能享受85折优惠,那么他的月最低还款为2190,要多还174元。”

## 心理压力增大

分析人士指出,目前加息对房地产市场成交的影响有限,从过往经验来说,加息对房地产市场的影响一直具有很强的滞后性。但是该人士同时指出,持续不断的加息可能会增加“房奴”们的心理压力。

笔者采访中了解,不少意向购房者都认为可能会进入加息通道,他们正在重新评估的还款能力。一位接受采访的李

先生说:“加息对我们这些意向购房的工薪阶层来说肯定会有影响,毕竟交的利息多了,生活质量也会有一定的下滑。”但是李先生也表示,他不会因为加息调整自己的购房计划。

对于加息,已经有住房贷款的“房奴”更多的表示无奈。王先生说:“日子不好过,物价飞涨,手里的钱正在缩水;就算加息能够控制通胀,这也意味着我们这些‘房奴’多向银行交利息,手里的钱一样在变少。”

(楼市记者 王超)

## 央行加息相关链接:

### 2010年10月20日

三年来央行首次加息,一年期存款基准利率上调至2.5%。这次重新祭出加息利器距离2007年的最后一次加息,已时隔两年又10个月。此举有专家认为加息力度很小只是释放一个政策收紧的信号。专家认为,加息意在控制通货膨胀压力,扭转“负利率”局面。

### 2010年12月26日

央行年内第二次加息,金融机构一年期存款基准利率分别上调0.25个百分点。

值得注意的是,此次利率调整方案中,对一年期以上存款利率上调幅度大于0.25个百分点。其中,

两年期和三年期存款利率均上调0.3个百分点,五年以上期存款利率上调0.35个百分点。

分析认为,此举在一定程度上会起到稳定储户心态、缓解社会通胀预期的作用。

在近期召开的央行年度会议上,该行副行长胡晓炼指出,当前我国内外部流动性充裕,通胀预期较强,通胀压力不断加大,需要通过货币政策回归稳健、控制物价过快上涨的货币条件,彰显把稳定物价总水平放在更加突出位置、治理通胀的决心。央行表示,货币供应量逐步回归常态将是明年首要任务。



附表:金融机构人民币存贷款基准利率调整表

	调整
<b>一、城乡居民和单位存款</b>	
(一) 活期存款	0.25%
(二) 整存整取定期存款	
三个月	2.5%
半年	2.75%
一年	2.75%
二年	3.25%
三年	3.75%
五年	4.25%
<b>二、各项贷款</b>	
六个月	5.25%
一年	5.25%
一至三年	5.25%
三至五年	6.25%
五年以上	6.25%

# 加息“靴子”意外落下 谁在忧伤谁在笑

易宪容:投  
对加息的反

中国人民银行决定,自2010年12月26日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档次存贷款基准利率相应调整。上调后,1年期存款利率由2.5%上调为2.75%,1年期贷款利率由5.56%上调为5.81%。这是自10月19日后的年内第二次加息。再结合近两个月内央行连续三次上调存款准备率,可见当前管理层对抑制通胀与控制热钱的决心,特别是控制通胀的决心。那么,这次加息“靴子”的意外落下,会对相关板块带来什么影响?

象明显,占比高达40%。而这部分存款的利息并没有随着定期存款一同加息,但贷款利率却是普遍上调了,因此,银行对这部分存款的利差是增加的。

其三,银行的贷款定价能力将获得提升机会。中央经济工作会议都将2011年的货币政策定调为“稳健”,这意味着中国已经开始进入新一轮加息周期。而目前的“负利率”现象比较严重,因此进入加息周期是必然的,整个市场的资金面是趋紧的。

“在这样的背景下,银行的贷款定价能力提高。如原来对个

认为,中国房地产投资速度过快,在GDP中所占比例太高。日本在房地产投资最旺盛的时期,房地产投资在GDP中的比例不到8%,而中国一般在10%以上。如果说通货膨胀失去控制,那么房地产就成为了老百姓保值的重要手段。不仅是老百姓,可能投资者也会出来购买。”

在地产业众多的上市公司中,由于各自的情况不同,因而受加息的影响也各异,其中,作为地产界“龙头老大”的“招金万保”,自有资金实力雄厚,因此受其影响较小;相反,那些主要依靠银行贷款的中小房地产企

回。特别是随着连续加息后的累积效应显现出来后,对其财务成本的增加不可小视。

加息对人民币的升值会有一定的支持作用,在美国实施QE2之后,中国等发展中国家纷纷采取抑制通货膨胀和资产泡沫的紧缩政策,与此同时,大量的热钱也随之向这些地区涌入。东北证券(000686)投资顾问部副总经理毕子男说,人民币升值除了利好银行地产外,主要利好与进口相关的行业:

其一是航空行业。这是属于典型的外汇负债类行业,因为航空公司有大量的航空器材融资租

这次加息对股市到底会有多少影响?对股市来说,任何一种影响都会不利于股市。但加息阴影已悬有两个多月,市场已经有加息的传言,投资者已经充分消化后再加息,对股市的影响将大大减小。中国经济已走出下行通道,基本面全面向好,企业长期来看其实利好多于弊,加息对股市负面影响有限。

不过,这次加息影响不可低估。这次加息幅度这么大,其实是由政策导致,央行这次加息的