

市场分析

# 数次加息对楼市影响几何?

□本刊记者 刘琨

中国人民银行宣布,自2011年7月7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及个人住房公积金贷款利率相应调整。这是今年以来的第三次加息,也是去年加息周期启动后的第五次加息。对于这次加息,有业界人士分析认为主要是针对目前高企的通货膨胀,对楼市的影响不会太大。此次加息到底会给我们的生活带来什么变化?对楼市又会产生什么样的影响?

## 购房成本上升

初次购房的群体大多为年轻人,工作时间不长也没有什么积蓄,所以要通过银行贷款完成置业计划。这次加息后,5年以上新的商业贷款利率为7.05%,若在洛阳购买首套房,一套130平方米普通商品房总价大概在70万元。以贷款50万元为例,还款周期20年,还款方式为等额本息,那么每月还款额将由加息前的3816.7元升至3891.52元,月还款额多出74.82元,利息总额将由此前的416007.44元升至433963.65元,还款额共计增加17956.21元。单从本次加息来看,购房者每月增加的还款额并不高,还款总额增长也不大,增长的幅度在购房者可承受范围之内。

但相比于2008年利率低点,当时还能享受利率的七折优惠,50万元贷款需还款总额为737333.26元,每月还款3072.22元,利息总额237333.26元。加息周期前后的月还款额和总利息相



(资料图片)

差就比较悬殊。

所以这次加息短期内可能对楼市的影响甚微,但在加息周期内长期的影响是深刻的,有部分购房者面对当前的贷款高息会选择暂时不买,租房或者选择买更便宜的二手房。

## 有效抑制房产投机

楼市中存在投资类的项目,也产生了一批专业或者业余的房产投资者,进而催生了一套房产投资的理论。前几年比较火热的有投资年固定回报率10%,或者是十年回本、升值无限等概念。在银行利率较低的水平下,年回报10%是个很大的噱头,吸引了很多投资者。投资者为了用有限的资金获得最大的利益,往往采取贷款购房,

在高回报、低利率的差额中确实达到了投资效益最大化。但经历数次加息,5年以上贷款利率破7的当今,投资者的利润空间锐减,风险在迅速增大。如房价出现波动,可能导致投资者低价套现或者断供等现象。

由此可见,加息对抑制房地产投机和控制房价有着重要的作用,但也影响到正常的房产投资。

## 增加企业运营成本

加息以及信贷收紧带来融资成本增加,许多开发企业正面临前所未有的资金压力。开发贷款一般期限为3年,在2009年的楼市刺激政策下,房地产企业曾获得大量贷款,今明两年将迎来一个集中还本付息期。企业急需建立多元化的

融资渠道来应对当前的困难。

融资成本的增加同时增加了开发成本,为了融资,企业只有通过加快销售周期促进销售回款,也就意味着开发企业的盈利空间将被压缩,整体盈利目标要调低。同时,企业之间综合实力的竞争,会促使行业加速洗牌。目前很多全国知名品牌企业率先在地域、行业结构上进行了调整。

连续加息已造成了部分购房者的观望和投资者的谨慎,而购房需求的下降对房地产市场的稳定有积极意义,房地产企业当今也面临着如何发展和接受竞争的挑战。现在楼市博弈已经处于胶着状态,房价回调压力正处于由量变到质变的关键时期,市场拐点能否一触即发,还要看下半年的楼市发展情况。

# 我市商品房价格在调控中趋稳

(上接D01版)

## 2 楼市新政遏制了房价过快上涨

在楼市调控的大背景下,二、三线城市成为不少大开发商的“避风港”,这些城市的房地产投资回报率较高,这是吸引众多大开发商来投资开发的重要原因。作为三线城市的洛阳,在国家出台楼市调控政策之后,也出台了有关政策,最大的亮点就是加大了住房供应量,加快了保障性住房的建设。业内人士指出,洛阳楼市新政从长远考虑,如加大住房供应量,加大经济适用房等保障性住房建设等,这些政策对遏制百姓恐慌性购房的心理非常有效,对去年房

价的快速拉升起到了较好的缓解作用。

此次宏观调控,国家主要针对北京、上海等一线城市的高房价,洛阳不属于高房价地区,所以调控前后不会有太大的差别,房价也不会出现太大的降幅。

## 3 货币政策有利于商品房价格稳定

央行再次加息让一直犹豫要不要买房的张女士加强了观望的决心,暂缓买房计划。持续加息一方面提高了购房者的还款压力,另一方面对购房者的心理影响还是不小的,这些因素会对房地产市场产生影响。

房地产行业对银行信贷依赖度很高,连续加息将直接提高开发贷款和个人购房成本。加息不仅会牵动贷款买房者的神经,也会对开发商形成融资压力,当货币政策进入到加息周期,这种压力会更加明显。

我市一些经济适用房下半年会进入销售阶段,新建商品房也会集中释放,再加上市场原来的房源,在货币政策和融资渠道继续收

紧的情况下,开发商在价格上的强势会有所松动。

在目前的市场形势下,开发商要想稳定销售业绩,打破市场观望局面,保护资金链不受冲击,必须通过销售回收资金。因此,下半年洛阳楼市价格将比较平稳,部分开发商也会提前进行价格优惠促销,抢占楼市先机,备战金九银十。

今年以来,存款准

楼市资讯

## 今年我市住房公积金年度结息金额创新高

6月30日,我市住房公积金年度结息工作顺利完成,共为全市4752家单位的500572名缴存职工进行结息和转存,结息总金额达14772万元,人均结息295.10元,并在7月1日将利息分别记入每位住房公积金缴存人账户。结息总金额增幅为112.73%,人均结息金额增幅为109.95%,均创历史新高。

根据《住房公积金管理条例》的规定,我市住房公积金每年结息一次,结息日为6月30日,利息在7月1日转为职工本金。职工个人住房公积金存款,当年缴存的按结息日中国人民银行挂牌公告的活期存款利率计息,上年结存的按结息日中国人民银行挂牌公告的3个月定期整存整取存款利率计息。

以王某缴存职工为例,该职工2010年6月30日公积金个人账户余额10000元(即该职工上年账户余额),按照现行3个月定期存款利率2.85%计算,应计利息为285元;该职工自2010年7月至2011年6月每月正常汇缴500元,个人账户余额6000元(即该职工本年账户余额),按照现行活期利率0.5%计算,应计利息为15.78元,两部分利息共计300.78元,并于7月1日转为职工本金(该职工在2010年7月至2011年6月没有发生公积金提取)。(陈卫杰)

## 11个重点城市住宅库存达63万套

7月12日,从研究机构获悉,上周末11个重点城市的存货总量达到63.4万套,环比上涨0.9%,存货总量继续创新高。并且,目前北京市新房住宅的库存量已经攀升至107602套,逼近11万套,也创今年高点。对此,业内人士预计,促销和降价将被越来越多的楼盘采用,而促销和降价的幅度也会越来越大,买方市场或将到来。

广发证券研究报告统计,从可售住宅总量来看,库存继续攀升。上周11个重点城市的新增住宅供应2.1万套,为近一月来最低值。但是,存货总量达到63.4万套,环比上涨0.9%。

“上周末存销比继续提升至9.8个月,连续20周上涨。其中,存销比超过12个月警戒线的城市有大连、杭州和北京。”研究报告称。

根据北京市房地产交易管理网数据,北京市新房住宅的库存量已经攀升至107602套,逼近11万套,新房供应达到年内新高点。

北京房地产交易管理网的历史数据显示,在本轮楼市调控前,即去年3月,由于市场成交旺盛,北京新房住宅库存量跌破9万套。

而随后新一轮房地产调控开始。在调控政策的打击下,北京新房库存量开始增多,到2010年7月1日,重新站回9万套关口;此后用了10个月的时间,突破10万套。而10万套的库存量是北京楼市官方和市场都认可的“供需平衡点”。

(据新华网)

