

央行再降息,楼市股市看涨

房贷打了9.58折,购房者将积极入市

楼市 一二线城市 房价本月将上涨

对于老百姓来说,贷款利率的下调可以减轻一点房贷的压力。根据央行此次发布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表,五年以上贷款基准利率为5.65%,相比此前的5.9%下降了0.25个百分点,相当于此前利率打了9.58折。

一家国有商业银行的房贷业务经理刘女士给记者算了一笔账,以贷款100万元,按照基准利率按等额本息方式分20年还清为例,降息前月供为7107元,降息后月供为6964元,每月减

负143元,全年可减负1716元。可见利率调整之后对房贷客户的影响还是较为可观。

上海易居房地产研究院研究员严跃进指出,降息能够直接带来按揭贷款成本的降低,会促使此前部分观望的购房者积极办理按揭贷款和购房手续。这都能够带来5月份市场成交量的继续上升,房价止跌反弹的动作会加速完成。一二线城市在5月份就会陆续进入房价上涨的通道中,部分三四线城市也将完成止跌的过程。

股市 十次降息后 次日股市上涨有六次

“降息对股市是实质性利好”这已经成为常识,5月11日的大盘怎么走?据同花顺统计,自从2002年2月21日以来,央行共计降息10次,其中次日股市上涨的有6次,上涨概率达60%。在2015年3月降息0.25%后,次日沪指上涨0.78%,收于3336.29点,大盘稍作调整后,用29个交易日直接冲击到4000点。

“直接利好地产板块股票,因为降息等于降低了房地产开发商的利率负担。”经济学家宋清辉表示。另外利好的将是券商股和保险股。华泰证券分析师罗毅认为,降息释放流动性,可以激活券商的交易量,直接利好经纪、两融业务;降低券商融资成本,扩大资本中介业务息差;激活场外资金入市,激活市场。

5月10日被金融机构称为“央妈”的央行发布公告,自11日起,金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%。同时将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。“央妈”的决定对实体经济、融资环境、股市楼市都算得上是个利好。

房贷利率的下调对于打算贷款买房,以及已购房、采取浮动利率合同的家庭来说,能节省一笔利息开支。对于股市来说,也很可能因为资金的释放而迎来上涨行情。

消费 生活消费 更加活跃

降息,意味着利息可能减少,使银行的存款流转到消费和投资方面。单从消费方面来看,国家统计局曾对中国消费者信心的调查显示,2014年10月城市和农村

消费者信心指数分别为102.0和106.9。通过此次降息会促进消费,预计消费者信心指数在未来会有所上升,这也有利于经济总体向上发展。

理财 百姓理财 会有更多选择

央行降息直接影响到投资产品,利好较大的主要有房地产、水泥建材钢铁等资产负债率较高或资金流动性压力较大的行业;其次对股市和债券市场也利好,但嘉丰瑞德理财师提醒大家,股市和债市风险仍不可忽视。在家庭资产配置方面,稳健理财产品方面的投资也不可少,中国金融期货交易所首席

宏观研究员赵庆明建议,在固定收益类理财产品收益水平下移的背景下,投资者可考虑配置更多权益类或综合类的理财产品,并根据自身情况拓展一些金融衍生品增加投资收益。

降息可能会对以货币基金为主要投资方向的余额宝等互联网类产品的收益率造成一定影响。

创业 贷款环境宽松 创业投资更容易

此次降息,银行放松了贷款要求,民众贷款更加容易,贷款的成本也降低了。获得了财

务支持,会使得更多具有能力的人愿意去创业、去做投资来获得更多的经济收入。

本报记者 张頔 刘相华

另一种声音

贷款定价权 仍在大企业手中

各家机构对于此次降息的解读,更多集中在“扶持中小企业贷款”方面。

4月23日,李克强考察兴业银行,再次希望银行切实降低企业融资成本,否则将加剧经济下行压力。“但是谁敢于给中小企业贷款?”一位地方城商行业内人士说,一般来讲,以往银行的贷款主要盈利点都是针对中小企业的贷款,但是现在,放给中小企业的贷款,不少已经成为了坏账,导致今年银行间坏账数额“爆表”,中小企业贷款也就慎之又慎。

“确实在贷款给中小企业的时候,需要格外谨慎,一旦出现了坏账,我们行长都需要负担着很重的连带责任。”青岛农商银行仁兆支行行长王旭光说。

为了促进企业贷款发函,国务院最近通过了对国开行、进出口银行和农业发展银行的改革方案。三家政策性银行的资金会流向国内基建,保障房、出口企业及三农基础设施建设等方面,这些也是政府稳增长的重要领域。

“真正的贷款定价权仍然在大企业手中。”青岛银行一位业内人士说,大企业财务数据准确、业绩好,很多银行“求着”大企业贷款,所以大企业拥有定价权,但是小企业则不同了,一笔贷款如果贷给大企业,能在贷款利率上浮10%就算高的了,但是贷给中小企业,最少则要上浮30%。

本报记者 姜宁

存贷利率首现倒挂,银行很着急

存款利率区间上限扩大为1.5倍,但“一浮到顶”将难再现

谈及降息原因,央行相关负责人表示,当前,国内经济结构调整步伐加快,外部需求波动较大,我国经济仍面临较大的下行压力。同时,国内物价水平总体处于低位,统计部门刚刚发布的4月份全国居民消费价格总水平同比上涨1.5%,CPI已连续多个月份处于1时代,实际利率仍高于历史平均水平,为继续适当使用利率工具提供了空间,不会因为降息而引发物价飞涨。

本报记者 姜宁 张頔

银行按兵不动,存款利率难涨

央行将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍,历次调息降准时,马上高调跟进“上浮到顶”的青岛银行、青岛农商银行此次集体沉默不语。

“暂时没有新的调息通知,现在一年期存款利率最高只能上浮1.3倍。”青岛农商银行一位媒体发言人说。而青岛银行的办公室负责人则表示,“具体情况不方便透露,现在没有执行新的利率政策。”这也验证了央行此次预测,由于目前存款利率

“一浮到顶”的机构数量已明显减少,预计降息后,金融机构基本不会用足1.5倍这一上限。

10日下午5点的晚饭时间,青岛某商业银行副行长老孙被紧急叫到人民银行参加会议,这种紧张的节奏好久没见了,老孙的第一反应就是央行又要降息了。人民银行青岛中心支行的领导在会上传达了上级金融主管部门的建议:各家银行在此次降息时,存款利率浮动区间建议不超过5月10日的标准,即存款利率最高上浮区间不得超过基准利率的1.3倍。

银行存贷款利差将再次被挤压

以现在青岛市面上最低的9折利率来讲,五年期房贷最低利率标准降至5.085%,而不少银行的五年期存款利率则依然是5.225%,存款利率高于贷款利率,首次出现了利率倒挂的现象。

“现在银行间五年期存款很少,所以现在这种‘倒挂’情况对银行的影响很小,但是一旦未来再次降息,三年期、两年期甚至一年期存贷款利率也出

现了倒挂现象,那银行岂不就要倒闭了。”老孙说,现在银行的盈利模式仍然是传统的存贷款差,如今降息后,存款利率高于贷款利率,银行五年期存款业务出现了“负盈利”情况。

“不论如何,‘五一’之后存款保险制度实行,利率新政将促进利率市场化,未来这条金融街上,将会出现倒闭的现象。”农行青岛分行一位负责人说。



货币调控思路 有重大转变

作为一项基础经济指标,存贷款利率的变化往往会起到牵一发而动全身的作用。从宏观经济角度而言,降息将降低社会融资成本,对制造业的回暖有利,而地方债的融资成本也将下降,对基建、房地产行业形成利好,同时也将极大提振消费,促进经济增长。

对于此次降息,兴业银行首席经济学家鲁政委表示,央行降息,标志着货币政策调控思路的重大转变,由此前的“稳健”操作转向实际上的“宽松”,以此支持融资成本的下降和地方债置换。

但是,如果降息不辅以流动性的宽松,利率的下降就很难持续,他由此预计,下一阶段央行的政策将是“扭转”,以常态化的降准或其他货币政策工具来压低3个月以上期限的利率。

“由于利率市场化的推进,虽然降低基准利率,但存款利率并未降低,而贷款利率则由市场决定,较少受基准利率影响,因此,降息未必起到明显效果。”上海财经大学现代金融研究中心副主任奚君羊告诉记者,降息是释放信号,学术上称为信号效应。央行观察降准以后经济走势如何,效果不是明显,才会考虑降息,但其效果主要看市场对降息的反应,如果市场认为较好促进经济,企业及个人就会增加投资和消费,反之,对投资与消费的作用不大。

本报记者 张頔 姜宁