

央行时隔俩月再降息 楼市或迎“小阳春”



一年期贷款利率创历史新低

时隔两个月,央行昨日再度宣布降息,在母亲节扮演了市场“亲妈”的角色。自5月11日,人民币贷款及存款基准利率下调0.25个百分点,金融机构一年期贷款利率降至5.1%,创历史新低;存款基准利率下调至2.25%,并允许存款利率向上浮动区间由1.3倍扩至1.5倍。专家分析认为,降息有望推动实体经济融资成本进一步下降,利于房地产市场稳定和减缓股市下跌节奏,而银行业的利率市场化进程也将跨入一个新阶段。

近日,央行有关负责人解释了此次央行降息的主要考虑: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,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。

4月30日,中央政治局会议和央行一季度货币政策执行报告均确认,目前我国经济下行压力大。根据上周六公布的数据,4月CPI涨幅1.5%不及预期,连续三个月处于“1时代”。PPI同比下降4.6%,连续38个月负增长。经济下行压力不减,宽松货币政策环境势在必行。而截至5月7日,央行已经连续三周末进行任何市场操作,市场对于降息的市场预期居高不下。

此次降息后,5.1%的一年期贷款利率已降至历史新低。此前,1997年亚洲金融危机和2008年全球金融危机的爆发,曾触发国内一年期贷款利率下探至5.31%。

事实上,央行此前多次降息为企业降低融资成本、助推实体经济发展的效果已有所显现。数据显示,今年3月非金融企业及其他部门贷款加权平均利率为6.56%,较去年12月下降0.22个百分点;今年以来社会贷款增长较多,贷款增速也有所提高。业界分析,本次降息将进一步推动社会融资成本下降,给实体经济发展提供更多动能。

伴随着降息,央行允许存款利率向上浮动区间由1.3倍扩至1.5倍。事实上,今年3月1日的上一轮央行降息后,将存款利率“一浮到顶”的银行机构数量已经有所减少。直到本次降息公布前,仍有多家银行没有将利率“一浮到顶”,这种差异化定价的策略已经与去年11月22日央行降息后大小银行全部陆续“一浮到顶”的“一刀切”景象形成明显对比。

“这显示央行将继续加快推进利率市场化进程。”恒丰银行战略与创新部总经理姜丽丽认为。“有的银行存款利率执行上限水平,更多的银行不浮到顶,说明我国利率市场化改革正在渐渐推进。”中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇分析。多家机构预测,预计本次降息后银行存款利率不会全都执行上限水平,而会根据自身实际情况调整。

连续多次降息后,商业银行从“利差”中获得的收益持续减少,因此将面临更大的转型挑战,需要加强自身资产负债和风险管理水平,并积极发展资产管理、投资银行等轻资产业务,以获得新的增长点。

楼市或迎“小阳春”

降息后,购房者“月供”负担将有何变化?楼市又将作何反应呢?

融360房贷分析师袁媛以贷款额100万元、30年期限为例做出了计算:若采用等额还款方式,降息前原利率5年以上为5.9%,每月需还款5931.37元,总支付利息达113.5万元;降息后最新利率为5年期以上5.65%,每月需还款5772.36元,总支付利息达107.8万元。也就是说,100万元、30年期限的房贷,降息后购房人总利息将少付5.7万元,每月少还159元。

“一、二线城市可能出现小阳春,三、四线城市楼市也有出现暖冬的可能性。”中原地产首席分析师张大伟如是分析降息给楼市带来的影响。

他认为,一、二线城市的楼市资金面将明显好转,房价再跌的可能性接近于零。三、四线城市则因为库存绝对值过高,即便信贷刺激,出现全面回暖的可能性也不大。但降息对市场依然会带来一次持续1到2个季度的不同程度回暖。

减缓股市下跌节奏

“终于等到你,还好我没放弃。熬了这么多天,坐了这么多天‘电梯’,终于降息了,央妈母亲节给福利啊!”降息消息一出,股民们一派欢腾。

近期A股出现大幅震荡,已经从4500点摔回了4200点。业内人士认为降息将对减缓股市的下跌速度和节奏产生非常重要的影响,股市会向上寻求对前期高点的突破,一旦放量突破,新的主升浪即可确立。

“预计本次降息会促使大盘在权重股带动下大幅反弹。降息从两个方面有利于A股市场,一方面降息降低了企业的融资成本,有利于一些利率敏感型行业,如房地产、汽车、基建、一般工业等,提高这些行业的盈利能力;另一方面,降息降低了股票的要求回报率,能提升股价。”南方基金首席策略分析师杨德龙表示。

从利好板块上来看,地产板块首当其冲。央行每次动作都会牵动地产股的神经,降息将显著降低房地产开发企业的资金成本,降低财务风险,同时有利于地产

企业扩大杠杆。另外,降息也将利好券商板块,降低券商的融资成本,市场成交量放大以及融资融券等类贷款业务壮大,将带给券商股更大的成长空间。

上周的股市对投资者来说是黑色的一周。周二沪指暴跌4.06%后,周三、周四继续下行,周五终于实现反弹,沪指涨2.28%,收报4205.92点。股民还来不及高兴,周五晚间证监会又核发了20只新股,新股“抽血效应”让股民心凉了半截。

这次央行降息,对盼着股市重回上升通道的股民是莫大的慰藉。

也有分析人士认为,此次降息对股市利好有限,周一行情或高开低走。万博资产董事长滕泰就表示:“单次降息对股市短期涨跌影响不确定,但降息趋势对股市影响积极而确定。”

根据历次降息经验,股市均会有一些的积极反应。2014年11月降息的次日交易,沪指上涨1.85%;2015年3月降息的次日交易,沪指上涨0.79%。



2015年“寻找枣庄好房子”

优质楼盘评选进行中……



楼盘名称	好	中	差	楼盘名称	好	中	差
远航·未来城				颐润园			
中原·东湖阳光				清华园			
城林郡				中安·鸣翠苑			
中原·龙山别墅				中安·道南里			
中央广场				中安·陈庄花苑			
左岸豪庭				中兴·尚湖城			
海纳花园				泉兴华庭			
四季菁华				枣矿城·壹号院			

自活动开办以来,经过市民多轮热情投票,很多优质楼盘浮出水面。通过工作组多个工作日的选票结果统计显示,市民选择房子的标准也越来越高,居住舒适度、周边配套、升值潜力这三个角度为大家参考评判的标准。本周工作组根据投票对楼盘统一进行了筛选、展示。筛选阶段,投票继续,市民仍可就当前表格对满意的楼盘进行投票。

您可以这样参与:

1.我们已经将市区各大楼盘评价表格公布,请在楼盘对应选项里打上“√”,填好后剪下寄往枣庄市市中区文化中路61号枣庄日报社房产周刊部“寻找枣庄好房子”活动办收,邮编:277100。

2.拨打电话0632-3158107,大声说出您最爱的楼盘!