

中国房贷利率是世界第一高？

上个月央行公布最新一期的LPR也就是贷款市场报价利率

：1年期LPR为3.65%，下调了5个基点，5年期以上LPR从4.45%下调至4.3%，下调了15个基点。

而我们都知，5年期的LPR关系着大多数人的房贷。这次房贷利率达2019年以来新低，购房成本再次降低。

另外一个

好消息是，近日央

行宣布，自2022年9月15日起，下调

金融机构外汇存款

准备金率2个百分点，即外汇存款准备金率由现行的8%下调至6%。

这意味着降准

后，银行可发放贷款增加，对房地产行业的支持力度也会增加，对楼市回升形成了利好，从而助力整个市场回暖。



对大多数普通人来说，普通的商业贷款是普通人能贷到的最低息贷款。不过如果从30年的房贷总利息来看，房贷总利息并不低。

如果房贷利率没有降低，用一度的5.635%的利息来计算的话，选择30年等额本息贷款70万，最终的月供为4034.01元，而需要支付的总利息为75.22万元，比本金70万还要多出5万元左右。

换句话说，一度我们国家想要商业贷款一套房子，累计需要支付的贷款利息甚至可以比本金还要高。

中国人真的苦商业房贷久矣了吗？那么中国的房贷利率真的高吗？有些自媒体还宣称中国房贷利率是世界第一高，这是真的吗？

这就要提到中国此前的房贷利率变化史了。1997年这一年，央行颁布了《个人住房担保贷款管理试行办法》，规定贷款比例最高限额是房价的70%，贷款年限最长为20年。

也正是从这一年开始，商品房和个人住房贷款开始走近普通百姓身边。

1998年前

后，全国福利分房开

始取消，人们开始“被迫”接受新事物：贷款买房

。刚开始时的房贷利率非常高，比如1998年7月的房贷利率高达8.01%。



而“历史最低”出现在2008年底，当时5年期以上LPR为5.94%，央行允许贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，即按4.16%的利率发放房贷。从趋势上来看，我国房贷利率总体上是呈下滑趋势的，时有波动。

但即便如此，还是有不少人觉得我国的房贷利率太高了，即便掏空6个钱包付了首付，月供也让人喘不过气。

有人可能会问，为什么我们国家房贷利率不能降到和很多发达国家一样的低利率呢？影响因素有很多，我们可以参考一个理论——费雪利息理论。根据这个理论，利率的高低取决于两个因素：

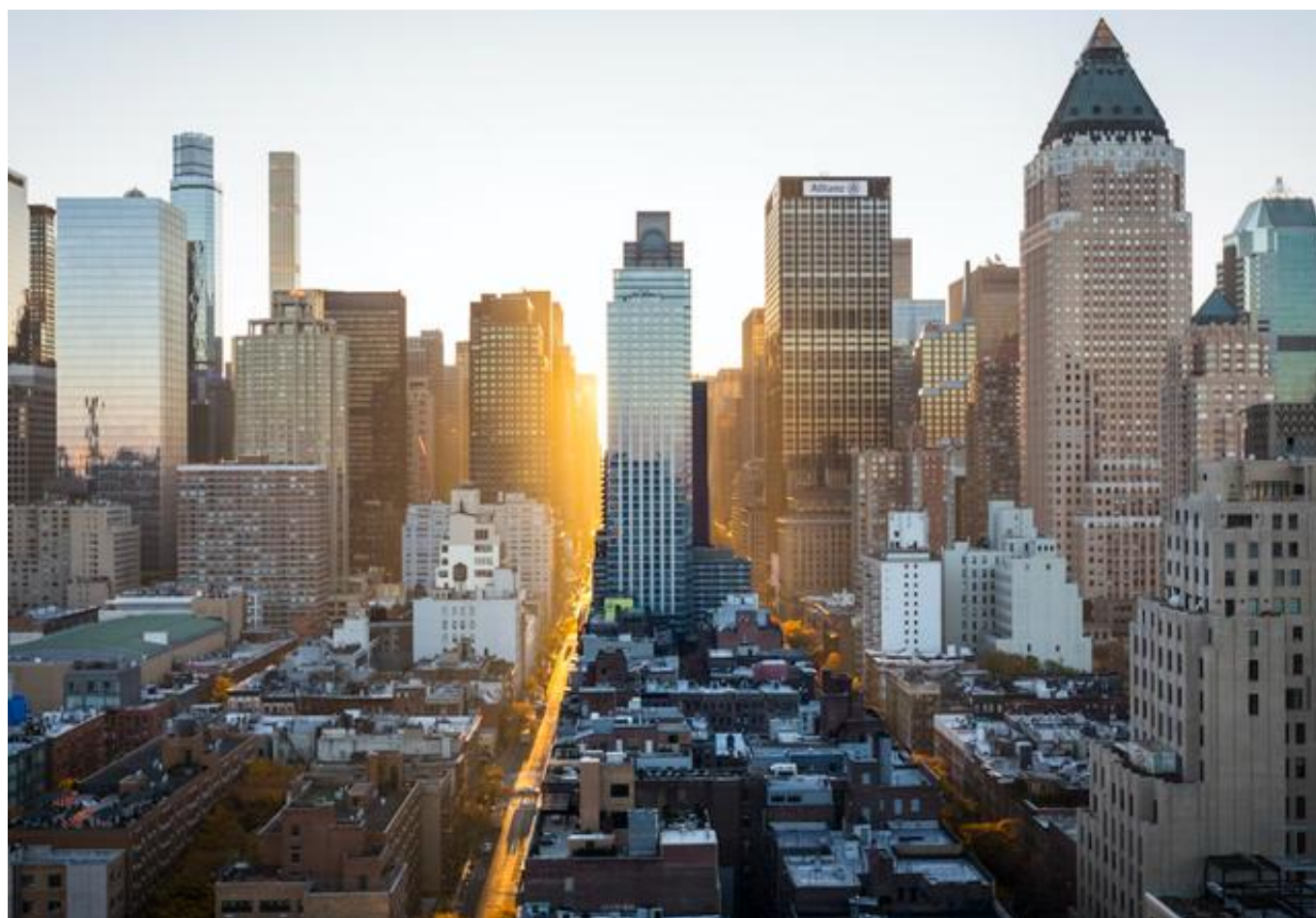
一、社会的投资机会。当一个社会的投资机会很多的时候，资金的增值会很快，此时大家都抢着借钱搞投资，所以借贷利率就会比较高。

二、社会的时间偏好。也就是说社会是倾向于现在消费还是等到未来再消费。如果倾向于现在消费，市场上的资金供给就会减少，那么借贷的利率就会比较高。

中国过去三十年的高速发展在全球范围内都是极为罕见的，这种高速的经济发展速度也创造了大量的投资需求和就业机会，人们乐于把口袋里的钱投入生产再创造，利率高也就是自然而然的事情了。

但随着GDP

增长率的下降，东南亚国家的劳动成本低廉的吸引，我们国家的投资机会的不断减少，回报率的不断下降，那利率自然也是不断下降，可以预见我们的房贷利率会逐渐接近发达国家的水平，只是需要时间。



那发达国家目前的房贷利率有多高呢？首先看看美国。

最近，美国房贷利率持续上涨，过去一个月利率上升了近一个百分点。美国的按揭贷款利率连续第三周攀升，达到2008年以来的最高水平。

9月8日，美媒称美国30年期按揭贷款的平均利率从上周的5.66%上升至5.89%。

要知道，就在今年1月初，美国30年期固定抵押贷款的平均利率才只有3.25%，短短半年多的时间，就一路飙升，直到与中国大多数城市的房贷利率相持平了。

那么其他国家呢？参照世界上其他国家和地区，通常来说发展中国家的利率更高，而发达国家的利率更低。

例如，四大金砖国家中，南非、巴西、俄罗斯的房贷基准利率都达到10%及以上。在发达国家中，美国房贷利率最高，日本最低，只有1.4%。

中间的韩国是3.90%，英国3.00%，法国2.00%，德国1.90%。值得注意的是，中国台湾也在低房贷利率之列。



2022年6月中国台湾5大银行新增房贷利率创下近2年新高，但利率也仅仅只是1.6%出头，此前房贷利率长期在1.2%-1.5%徘徊，还挺让人羡慕嫉妒恨的。

这样一看，虽然最近对楼市的利好政策频出，但是即便是历史新低的房贷利率仍然让很多人力不从心。中国的房贷利率的高。

为什么疫情以来，「消费降级」如此之火？在各个社交网络上相关的帖子和教程都层出不穷。归根结底还是大家的钱袋子不够结实了，大家的现金流不够稳定了。

即便是收入没有受到太多影响的，也降低了自己的收入预期，甚至连买房也延后了。

在我国房产预售制度之下，首付比例不变的情况下，能给想要买房的人更多实惠的，还是得从降息入手，给背着房贷的人们松松绑。你觉得呢？