

现在买房贷款利息高不高呢？一般各家银行的房贷利率基本上都是一样的,主要因素还是取决于地方的房贷政策，不同地区的房贷政策也不同。如:限购政策。外市籍户口,购房贷款必须要提供当地工作一年以上社保和个人纳税证明才能享受当地首次购房贷款优惠。否则可视为投资用房,按第二套购房政策执行。对于首次购房贷款有的地方还有优惠政策,首购贷款最高可贷七成,利率享受下浮15%(八五折)优惠。这主要是为了差别化投资用房。目前有的地方按85折,也有很多地方执行基准利率。所以房贷利率的高低不在于银行,而是在于各个地方的房贷政策。

那么买房贷款，利率多少才划算？

贷款利率当然是越低越好，这意味着你的资金成本更低，但是现实中利率的高低往往不是普通老百姓能决定，我们能决定的是要不要以现在的利率去贷款，怎么决策呢？

小编告诉你，房贷利率有两个顶，超过了这两个顶那么你就要留一份神了。

一、房贷利率不能大于GDP增速

GDP增速可以理解为“创造财富速度”，也可以理解为“资产回报率”。而房贷利率可以理解为买房借钱的成本，如果借钱的成本小于资产回报率，那么你的房贷利率是合理的。

举个例子：

假如市场上只有一套100万的房子，当年的GDP增速是7%，那么你这套房子当年的回报率就是7%，而这套房子是小白贷款买下来的（假定全部贷款），利率是6%。

那么当年小编买下房产的收益是：

$$100万 \times 7\% - 100万 \times 6\% = 1万$$

所有小白这套房子的房贷利率只要不超过GDP增速，那么就是有利可图的，2017年中国的GDP增速是6.9%，目前的5.26%左右，那么你觉得贵吗？

通过观察，历史上中国房贷利率接近GDP增速时往往是楼市见顶的信号，比如2014年9月房贷利率是6.96%，而当年GDP增速是7.3%，当两者接近的时候楼市随即见顶。理由很简单，因为当房贷利率逼近GDP增速时，买房收益逐渐降低，最后为0甚至亏损。

二、房贷利率不能大于M2增速

M2增速粗略地理解为印钞的增速，如果房贷利率大于M2增速，那么意味着你借钱的成本超过印钞的增速，那么这时候的房贷利率是过高的。

举个例子：

假如2017年你的房贷利率是8%，市场上只有一套房子和100元人民币。

那么：一套房子 = 100万元人民币

假如当年的印钞增速是7%，那么意味着市场上的人民币增加到了 $100万 \times (1 + 7\%) = 107万$ 元。

则：一套房子 = 107万元人民币

如果你在2017年初用100万买了一套房子，到年底的时候卖出，那么当时的市价就会达到107万元人民币。

收益 = 107万——100万—— $100万 \times 8\%$ = ——1万

也就是说如果房贷利率超过了印钞增速，那么这时候贷款买房收益是负的。

结论：

- 1、以中国的情况，今后印钞增速仍将会超过GDP增速，这就意味着房贷利率第一顶点是GDP增速，第二顶点是M2增速。
- 2、房贷利率合理区间的顶点并不是一个固定的数字，而是要结合当时的GDP增速、印钞增速来考量。
- 3、2010年后中国经济增长已经由高速降为中高速，未来GDP大概率会保持在6%——7%的水平，而印钞增速则会维持在8%——10%，也就是意味着未来几年房贷利率顶点就在上述区间内。
- 4、美联储加息以及缩表会迫使中国央行被动加息，但是受制于国内稳增长压力，未来的房贷利率上升将会是温和的，即未来几年房贷利率有上升空间，但不大可能逼近顶点。