

房屋贷款的资金最主要的来自于资本市场的投资。在资本市场上筹集资金的方式则是发行债券。债券销售商极力想吸引的投资者都是和你我一样的投资者，人们都希望自己的投资可以有两种反向状况：低贷款偿还率，尤其是房屋贷款；同时希望自己在资本市场的投资获得高回报率。为了吸引投资者，债券必须提供合理的利息。当利息过低时，人们普遍会从银行取走钱，存款的人减少时，债券发行就成问题，债券的收益必须上升才能吸引投资者，随之相伴的是利息的上升。其实，我们的房贷利率的升降与债券的价值变化息息相关，在国债和房贷之间可以总结出一种简化关系。由于国债的偿还率为100%，但是房屋贷款却不是；房贷存在着拖欠债务或是提前付款的可能性，这些都是影响房贷回报率的潜在因素。因此房贷的利率必须要比国债的回报率要高，以此来填补其潜在的风险。一般情况下，房贷与100%本金担保的国债间的利差为1.7%。当然这一利润值在市场状况、投资者能力和投资种类的影响下会出现或多或少的伸缩。房贷和国债之间的关系并不是固定的，而是根据市场状况变化的。据历史数据显示，经常会发生国债收益率的增长速度高于房贷利率的情况，反之亦然。但至少国债收益率对房贷利率是个明显的领先指标，可以“预测”房贷走势。目前美加政府不断增发债券，大量的供应自然会压低价格，再加上近来股市表现强劲，使得人们愿意承受更大风险，债市难以吸引投资者的资金，造成国债标售没有获得良好的需求。上周四美国财政部进行规模达1,180亿美元的三次公债标售异常艰难，疲弱的标售造成公债价格下跌，推高其收益率，指标10年期公债收益率上升至3.93%高位，为2009年6月以来首见。加拿大也不例外，其中五年期国债的收益率在最近短短四周内从2.5%飙升到2.92%，升幅高达0.4%。从历史数据上看，加拿大银行五年期固定利率的调整都是由于加拿大政府债券收益率猛涨推动的，五年期按揭贷款固定利率，与加拿大政府五年期债券收益率是同步涨跌的。随着债券收益率上涨，商业银行不提息，则要自己消化损失，这与商业银行的盈利宗旨是背离的，随着近期加国债收益率的上升，加拿大主要商业银行调整贷款利率是顺理成章的。除去与债券收益率的关系，这里还存在着一个鲜为人知的因素，即流量。和其他投资不同，在一段时期内没有人会知道市场上到底会出现多少房屋贷款的供应。近期由于存款利率的大幅下降，银行存款窗口前门可罗雀，但贷款顾问却被踩破门槛，大量的购房者急需按揭，出现了大批可向投资者售出的贷款。这就在非常短的时间内形成了过多的债券供应，面对如此大量的供应，投资者并不能全部吸收。过多的供应，过少的需求，价格必然会下降，那么为了吸引更多的投资者，利率便会上升。