# 分析利率上升对房地产价格的直接影响与间接影响

来源：网络 作者：紫云飞舞 更新时间：2024-01-14

*【摘要】央行采取连续的提升利率举措后，引起了人们对房地产市场的极大关注。文章以利率上升与房地产价格的关系为出发点，从房地产投资、开发商的行为选择、外汇市场、证券市场等方面，深入 分析 了利率上升对房地产价格的直接 影响 与间接影响。【关键词...*

【摘要】央行采取连续的提升利率举措后，引起了人们对房地产市场的极大关注。文章以利率上升与房地产价格的关系为出发点，从房地产投资、开发商的行为选择、外汇市场、证券市场等方面，深入 分析 了利率上升对房地产价格的直接 影响 与间接影响。

【关键词】利率上升 房地产价格 直接影响 间接影响

一、利率上升对房地产价格的直接影响

房地产价格是房地产市场运行情况的集中表现，用于房地产开发的主要资金多数来源于银行贷款，利率的高低直接影响房地产开发的成本及其利润。而利率的变动作为外部因素，势必对资金投入巨大的房地产投资的影响很大，因此，利率的变动可以对房地产价格起到一定的调节作用。

2、利率上升通过房地产开发商行为选择影响房价。受房地产开发商行为选择的影响，利率上升后会出现截然不同的局面。贷款利率的上升，增加了房地产开发商的利息成本。而这些新增的利息成本的承担只有两种可能：一种是房地产开发商自己承担。这样，财务成本的增加可能迫使开发商考虑缩短房地产开发的周转期，通过增快房地产的变现速度来消化因利率上升而带来的增加成本。在开发商自己承担增加的成本的情况下，为了消化这部分成本，就要加快房产的周转速度，供给随之增加，若维持价格不变，则有效需求不足，房产闲置，开发商为了收回资金必然降价，消费者受益。但是，随之而来的是开发商利润降低，部分开发商退出该行业。另一种则是将新增的利息成本与风险转移给购房者，并通过提高房地产价格转移新增利息成本，进而弥补贷款利率上升造成的利润损失。在这种情形下，房地产价格不但不会下降，反而会持续上涨。这与我们 理论 上推断的“贷款利率的上升降低了购房者对房地产的购买需求，从而致使房地产价格下降”是相反的。202\_年央行将贷款利率提高了0.27个百分点，随着利率的上升，与房地产关联度高的企业——土地、建材行业等费用提高，房地产成本随之提高，成本的提高进一步推动了房价的上涨。

不难看出，国家通过提高银行利率，使房地产开发的融资成本上升，房地产开发商若“自我消化”新增成本，必然采用“薄利多销”的数量型策略，将使房地产供给增加， 影响 房地产的供求关系变化，进而导致房价下降。在成熟或竞争的市场条件下，房价最终由供求关系而不是供给方的成本来决定，即上升的开发成本很难直接传导到房价上。但对 中国 现阶段的房地产市场来说，此种情形出现的可能性不大。相反，房地产开发商如果拒绝为新增成本“埋单”，为确保收回投资本金，必须推高房价的涨幅，加之地方政府出于某种利益也会为高房价推波助澜，因此，房价在一定时期内会持续上涨。

二、利率上升对房地产价格的间接影响

利率是借贷资本的使用报酬，因此，利率的升降对 金融 资本具有较大的影响。在开放的金融市场上，利率的变动会改变资金在外汇市场和证券市场的流向，进而影响资金对实业界的流入。

2、利率上升通过证券市场进而影响房价。利率上升通过证券投资进而影响房价主要有两方面的表现：一方面，证券价格与利率之间存在着一定的依存关系，利率上升会使证券价格上升，获利降低，从而使得房地产商的直接融资成本过高，不能得到直接融资的有效支持，从而制约房地产开发商从证券市场获取资金支持能力，使得房产供给减少。另一方面，随着利率的上升，从事证券投资的投资者获利日渐减少，他们会把闲置资金转投向有升值潜力的领域，房地产就是他们眼中的“潜力股”。作为不动产，房地产的价值相对稳定，一般不会贬值，特别是中国经济的快速 发展 ，人们对房地产的价值预期只升不降，投资者会选择将资金投向房地产市场，此举将加强对房地产的投机，使得房产需求增加，间接推动了房地产价格的上涨。这两种力量通过作用于房地产市场的供、需双方进而影响房价。

央行提高利率从 理论 上讲可以使房地产价格下降，然而影响房地产市场价格的因素很多，利率仅是影响房地产价格的一个因素，在其他条件不变的情况下，利率上升可以使房产商成本提高，进而影响供给与需求，有可能引起房价的下降。但价格不完全由成本决定，而是由供求双方的力量决定的，所以利率上升能否抑制房地产价格上涨或能在多大程度上影响房地产市场价格尚不能断定。以上我们只讨论了央行提高利率对房地产价格的影响,对于其它因素对房地产需求价格的影响以及提高利率对房地产供给价格的影响并没有涉及。特别是在当前我国经济增长的速度、方式和区域发展战略的影响下，导致发达地区和城市的经济快速增长、人口的不断到如何城市空间的不断增长，最终会导致住房需求、住房存量的上升，所以对于央行提高利率是否能抑制房地产价格上涨很难得出比较全面的结论。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！