



两年前,李先生还只是上海一个普通白领,2014年辞职回深圳专职炒房,以100多万做首付在福田买了第一套房子进行投资,到现在差不多有5000万的盘。

但如今他如坐针毡,降价10%甩卖房产……

# 深圳炒房2年,100万变5000万 如今却只能降价10%甩卖

靠炒房,两年时间,100万变5000万

当记者见到李先生的时候,他正在中介门店将手里一套房产挂盘进行出售。两年前,李先生还只是上海一个普通白领,2014年年底,深圳房价刚刚开始出现异动的时候,他敏锐地发现了其中的机会,立刻辞去工作回深圳专职炒房,以100多万做首付在福田买了第一套房子进行投资,没过多久这套房子从400万涨到了800万。

“当时看到房价涨得这么快,把爸妈名下的房子也都拿去做了加按(加按揭贷款),亲戚的指标也都借来买房,2015年反复操作了17次,2016年操作了4次,到现在差不多有5000万的盘。”李先生告诉记者,通过不断地加按揭贷款滚动操作,在2015年深圳楼市大牛市中,李先生手里房产市值达到了5000万,个人资产翻了十几倍。

限购政策出台,深圳炒房者面临资金压力

2016年10月,深圳出台了史上最严限购政策,非深圳户籍购房由三年社保提高为五年,同时二套房首付提至七成,市场成交量大幅下滑,这让李先生十分担心。

“像我们这种,如果有5000万的盘,每个月大概要供20万,如果你每个月没有20万进账,就有一个断供的可能。”李先生说,为了保证资金链的安全,李先生陆续将手里3套房子降价挂牌出售,平均每套房相对于最高价时期降了10%。另一方面,由于现在深圳楼市现在进入量价齐跌的阶段,他也一改以往实收的交易模式,愿意承担一部分的税费。“要想比别人卖得快,你要有两个途径,第一个就是降价,现在市场要是你降5%到10%的话,还是能看到一定的效果,另外一方面就是可能原来只是买家承担税费,现在我们也愿意承担一部分。”

记者采访发现,深圳最近两年加入炒房队伍的投资客,目前正承受着资金的压力,他们大多通过银行消费贷款和信用贷款,或者将第一套房从银行做抵押贷款,作为第二、第三套房的首付款,尤其是2016年上半年才入场的投资客,已被套牢在房价的顶部,算上税费卖出去还要亏本。

“目前来看,整个市场的话,要想像之前从房地产市场获得高额回报的时机已经过去了。”深圳房地产研究网研究总监周学军说。

深圳住房研究会会长陈霭贫也认为,从投资的角度来说,应当利用目前市场相对朦胧的时候及时退场,不然会带来更大的压力。



## 当前房地产的风险到底在哪?

一直以来,所有人都在说房地产的风险,如果我们违心地说中国的房地产没有风险,这个分明就是睁着眼睛说瞎话了。房地产肯定有风险的,但是风险是什么呢?

中国的房子市场拥有着极为多元化的供给结构,整个产业链的环节非常之多,虽然接盘的人很多,但是这么多的环节就如多米诺骨牌一样,只要有一个地方有风险,就会出现风险。并且,任何一个单一产业的发展都不可能脱离经济的大环境,如果真正的经济大环境产生影响,房地产市场也不可能独善其身。

房地产可能存在的脆弱多米诺骨牌痛点主要有三个:

一是宏观经济的大环境到底如何?

房地产不管怎么样都是一种商品,既然是商品就会受到宏观经济大环境的影响,在经济学的视角来说,就会受到经济周期的制约,如果中国经济进入了一种较长时间的阶段性中高速增长的话,正如年前只发一元年终奖的商业银行,连往年最赚钱的

商业银行都地主家没有余粮了,其他行业的困局可想而知。

一旦大家的收入增加不及预期,甚至收入减少的话,恐怕支撑房地产市场的基础就会被动摇,风险就会出现。

二是接盘的人如果不够怎么办?

我们现在需求的分析都基于一个前提假设,这就是城市的人口是流入的,接盘的人是足够多的,但是我们不能忽视的是,作为第一人口红利的农民工正在锐减,不少地方都出现了用工荒的问题,现在支撑房地产发展的还是第二人口红利,这就是每年都在增加大学毕业生,这些人是城市购买力人口的流入主流。

然而不少地方已经开始出现了高考招生人数的减少,如果未来流入的人口减少将会怎么办?因为人们再怎么样面对着高昂的房价所形成的迁徙壁垒终究有一天会超过自己承担的极限,而丈母娘需求再厉害总不能让自己无法生存,最终如果没有了接盘侠,这场击鼓传花的游戏还怎么

玩下去?

三是利率水平的提升怎么破?

一直以来,我们的货币政策都处于一种放松的状态,借钱很容易,因此,很多人都会选择只用30%甚至更少的首付比例来买房,现在美联储已经开始加息了,央行是否会加息呢?

一旦我们的利率水平回归到较高的水准,那么很多人甚至可能还不起房贷,这样的话很可能出现较大的风险事件。

■来源:21世纪经济报道



关注三湘都市报微信看E报。