

散户:牛市解放房奴

调查显示,股市此次深度调整可能将促进更多资金回流楼市

□本报地产评论员 韩冬 龚玺 房蓉 董琳霞

试图探讨股市与楼市之间的关系,源于在红五月里听到的一些故事。这些故事说的是股民传奇致富,并在四五月将赢利资金投入楼市,而去年底今年初,我们听到更多的还是卖房或者抵押房产炒股的故事。

流传的故事至少说明了市场的一个动向,而故事的内容在短短几个月内发生了转折性的变化,这和四五月间楼市转向活跃有什么关系呢?或者说有关系吗?

从我们的抽样调查来看,相当数量的楼盘热销,得益于部分赢利的股民确实是不争的事实。在股市前期一路突飞猛进的形势中,大量在熊市中有过惨痛教训的老股民,认为风险太高,5月初就已经空仓,一些谨慎的新股民在达到目标后也选择了撤离,实现自己入市前许下的购房心愿。由此诞生了我们这个版上收集到的林林总总的股民置业的故事,有解放了的房奴,也有催生的新房奴,当然也有

过上梦想已久的自得其乐生活的。

这些先期离场转向楼市者现在应该更庆幸自己的选择。5月30日以来股市突发利空引发了疯狂暴跌,沪指在五个交易日内最高下挫了800多点,6月4日更以暴跌330点创下单日下跌点数的历史纪录。业内人士分析,此次股市的深度调整让更多的股民认识到了股市的高风险,相信会有更多的股民在调整后会选择适当赢利后就从股市转向楼市。

从我们调查的情况来看,确实有43%的散户股民考虑撤离股市,他们的理由是:一、资金有限,股票风险过大,还是赶快换成房子安心。二、时间有限,房价也在不断看涨。业内人士分析,经历了一波近乎疯狂的全民炒股热潮后,这次突然的震荡,改变了许多中小投资者的盈利状况预期,迫使他们冷静考虑投资风险。继大中户后,散户的资金流向楼市的步伐也将加快。

相关链接

股民问计房展网

天天房展网的分析师薛建雄自从五一以后,接到不少股民的电话,这些股民当然不是来向他咨询股票的,他们是想知道,100万元,该买哪里的房子最有投资价值。薛建雄说,接到股民的咨询电话,这在他楼市分析师的生涯里还是头一回。

据了解,这些咨询者都是老股民,赢利都在100多万元以上。薛建雄说,从这些股民咨询的情况来看,他们更关注楼市的投资价值,咨询哪些楼盘、板块最有升值潜力,具体楼盘在最近几个月的价格区间是多少。目前,他们的购房预算大概在100万元左右,倾向于一次性付款。(韩冬)

个人观点

股民买楼是必然

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成认为,股市反推楼市的现象现在已经非常明显了。很简单,本来有点小钱准备买房的人,现在变中钱了,有中钱的人现在变大钱了……但这些人始终是有购房需求的,所以这些资金必然要流向楼市,一切只是时间问题。

他说,上周大盘出现了大调整,不清楚这次调整要持续多久,如果调整两个月,那么对股市的伤害会非常的大,许多的资金就会退出来,股市对楼市的推动作用可能就会迅速得到体现。

但如果只是短期调整,那么楼市可能还需要点耐心。如果一定要说有没有一个比较明显的转折点,他认为将是在股指期货推出的时候出现。现在管理层调整股市只是让股市平稳上升,不要频频出现一天一、两百点的涨跌,但等到股指期货推出时,情况就不一样了。(余翀)

股市赢利首先还贷

上海华江建设发展有限公司研究发展部副经理廖璇羽认为,股市与楼市没有必然的此消彼涨,在股市里赚了钱的人里面,肯定会有人去买房,这并不奇怪。不能认为股市火了就会推动楼市,或者股市楼市呈现“跷跷板”效应。但从她个人亲历的事实来说,股市对房贷市场更有影响,它最直接的结果是导致无数房奴提前还贷。

近期银行又加息了,在许多市场分析人士看来,加息肯定不是“过去时”,在当前的宏观经济环境下,一次加息的兑现,可能会带来另一次加息的预期。因此,廖璇羽相信绝大多数市民还是比较理性,即便某些股民抵押房产去炒股,他也有还贷的压力。因此在股市中赚的一笔,提前还贷是首先要做的事情。(房蓉)

股民众生相

疯狂派——卖房炒股

张先生来自安徽,目前自己开一家纯净水送水站。妻子阿霞在曲阳某知名家居广场承包一个店面做家具生意。作为有着7年股龄的资深股民,张先生比大多数人更早看到,2005年是熊市的尾声和一个巨大牛市的开始。

2005年8月,张先生说服妻子阿霞卖掉他俩在莘松路的惟一住房,总价60万元的大三房,又在同一小区租下一套两房。除去成本和房租,张先生从房子里赚了25万元,他拿出50万元杀进了股市,一年后增加到了125万元,想起1年前对妻子阿霞的承诺,张先生决定全身而退,去年11月,在离自己老房子不远的上海康城售楼处,买了2套三房。

谨慎派——小富即安

林小姐是工作四年的文员,省吃俭用积攒了七八万块,再加上父母的支持,去年七月定下春申景城,并交了首期。也就是买完房子没多久,林小姐看到大学同学及身边的朋友个个炒股赚钱,于是也决定将钱投入股市博一把。“当时手里只有两万元,还是我非常辛苦省下来的,做交房契税、装修之用。看着别人成天赚钱,我也眼馋。”林小姐告诉笔者。

从去年到今年4月,林小姐跟着朋友做,虽然比较谨慎,但也赚了五六万元。但是林小姐现在决定收手了。“凡事不可太过,见好就收。”林小姐说,“相对股市而言,楼市的抗风险能力更强,还有稳定的回报和升值潜力。把钱放在房子上,每天就不用提心吊胆了。”

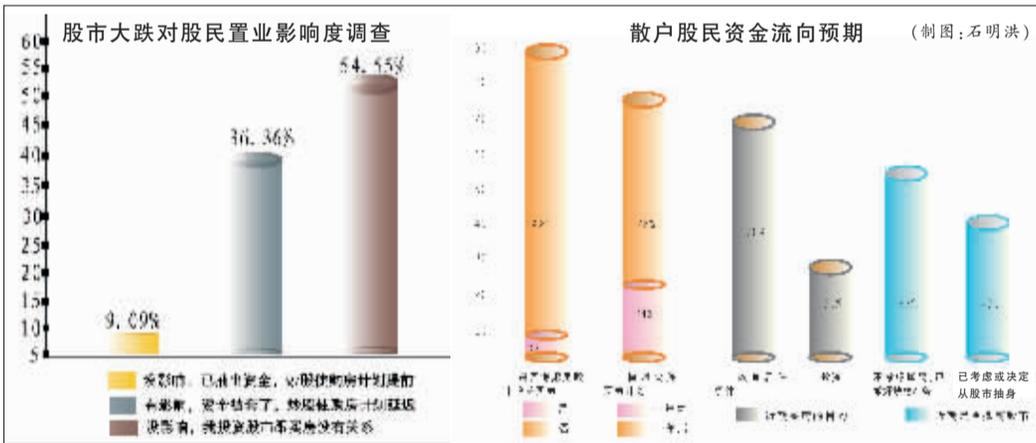
享受派——炒楼炒股

“房东、股民,我都要做,做房东是为了养老,做股民是为了满足自己的投资欲。”李太太坦诚,进入股市的确是快钱利益的促使。

在楼市摸爬滚打了6年的李太太,已是3套物业的房东,李太太自从做上房东后就一直参与一些长线的个人理财投资项目。今年初,李太太趁着楼市出现回暖迹象之际,将位于长宁区茅台路的一套改装老公房以50万元顺利出售,随即便将这部分资金投入股市。最近,股市突遭调控盘整,李太太手中的八成股票跌停,但她仍看好后市。“对我来说,炒股票是一个学习的机会,要学习就要交学费,将来学有所成,我就成了股市、楼市的双面手了。”



虽然股市遭遇大跌,但证券公司里新开户的市民仍排起长队。孙鑫海 摄



去年,在父母的资助下,赵先生和朋友合伙搞了些小生意,赚了20万元。父母让他将这笔钱用来还贷,但他却毅然决然将其投入股市。去年10月入市后,赵先生为了减少风险,选了一些业绩稳定的银行股先来“热身”,但由于个股盘量过大,几个月下来涨幅并不明显。今年2月,太原重工利好消息频出,赵先生将22万元投入其中,随着股市调控信号的愈加强烈,赵先生在大盘震荡前顺利清仓获利,资产翻番。如今,赵先生已经从房奴生活中提前解放。

催生房奴

大学毕业,小曹留在上海,进入一家民营企业工作。4年时间,小曹一直盘算着买套房子实现安居梦,但房价高昂,省吃俭用积攒下的10万元,连交首期都不够。

2006年初,股市回暖,所学专业本就和金融沾边的小曹自然不肯错过这个机会,他拿出了自己几年来存的购房款,又向在家乡工作的姐姐借了5万元,全部投入股市,主要是金融和地产板块,用小部分资金

炒权。一年过后,大盘站上了4000点,小罗的投资也整整翻了一番。

5月上旬,他将手中股票顺利清仓套现。有了30多万元的资金,小曹终于可以提前进入“房奴”行列了。他在莘庄地铁站南广场购置了一套总价80万元的小两房,首付20万元。

住房升级

“没想到我一个新股民,在股市里折腾了半年,就把买一房的钱变成了两房的钱。”

刘先生从湖南来沪工作7年,去年下半年楼市渐稳,刘先生打算购房。经过2个多月的实地踩盘,他打算花40万元购置一套位于九亭板块的上海青年城小户型。

同时,股市日渐活跃。刘先生在朋友和家人的支持下,几乎没有多做考虑就将20万元资金投入了股市,在累积了一些实战经验和理论知识后,他在选股方面变得更为果断,“股胆”也越来越大。半年不到,刘先生的资产就从40万元增值到了70万元。最近,刘先生已从股市全身而退,打算近日将九城湖滨的一套两房收入囊中。

享受生活

蓝女士在深圳从事贸易生意,2002年在城市CBD购置了一套200多平方米的四房,花了140多万元,前两年地铁一通,房价直线飙升,到现在已翻了跟头。

整天忙于工作的蓝女士没想到深圳房价涨得如此之快,等到2005年底,她想给一家三口换套环境好一点的别墅时,却发现深圳的房价已高得让人望而生畏了。熟悉金融投资的蓝女士念头一转,入股市吧,认准大牛市行情的蓝女士将宝全押在了券商股上,蓝女士选的是券商股的龙头中信证券,以4元多一股的价格买入了20万股,到今年4月,股价翻了十倍以上,100多万元的本金变成了1000多万元。

蓝女士在网上查了行情,发现上海楼市的涨幅相对比较合理,而且别墅产品十分丰富,当即委托在上海的好朋友帮其物色房源,首先看中的是浦东的一家知名开发商的联排别墅,一次性付款300多万元准备拿下,下定不久,又退定换了另外一套更大的别墅。

股市作用力

解放房奴

做房奴3年,每月6000元的还贷一直是赵先生生活中最大的负担。