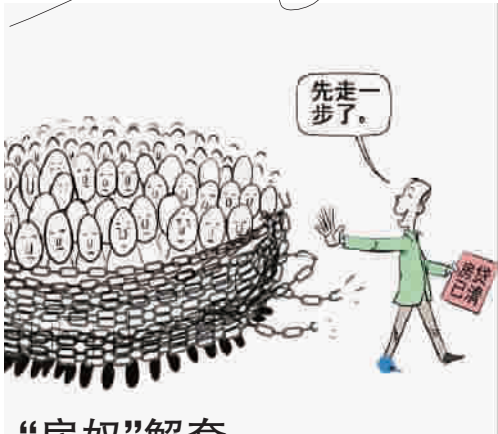




做“房奴”，你幸福吗？ 购房十年造就财富翻倍

地产评论员 冯燕

上世纪 90 年代末首批贷款买房的自住购房者,在捱过了多年的还款压力期后,纷纷成功上岸,由“房奴”跃升至“房主”。而他们最终收获的,不仅仅是一个居所,更有因置业而带来的资产倍增。



“房奴”解套 无债一身轻

对于能够提前还贷,李女士还是表现出一些兴奋。在 2000 年购入房产时,考虑月还款额的承受力,李女士选择贷款 20 年,现在每月 3000 多元的贷款对她来说,“早已不再是一种压力”,随着家庭收入的上涨和积累,李女士还是决定提前把贷款还清。

目前,像李女士这样的案例已经越来越多。甚至,在中国房地产数据研究院执行院长陈晟看来,这样的情况“在之前的几年已经出现”。

1998 年,在取消福利分房和实现住房货币化分配政策的带动下,我国房地产业逐渐转向市场化,并由此迈上快速发展的通道。“当时基于人们对于贷款的陌生感,贷款期限多数在 10—15 年之间,超过 20 年的颇为少见”,同济大学房地产研究所所长施建刚认为,“首批购房者还贷结束,从时间上来看也属合情合理。”

这样的现实状况不仅与贷款期限有关,也与十年前的房价基数、贷款规模密切相关。

汉宇地产市场研究部经理付伟就称,现在的一套 200 万元的房子十年前大约只需要 20—30 万元,再加上早期借贷消费的观念并不为国人所接受,所以首批购房者贷款规模普遍只有 15—20 万元左右。而由于房价上涨和收入水平的快速提高,提前还贷者屡见不鲜。由此,在十多年后,选择按揭贷款购房的首批“房奴”,多数都将结束偿还周期,进入无债一身轻的状态。

房产增值 财富可变现

陈晟更明确地表示,这部分首批购房者“属于中国城市化快速推进的受益者”,“首批购房者之前的贷款

压力,在房价的快速上升中,早已转变成财富”。相对房价的增幅,首批购房者承受的信贷压力完全被减轻,而这也被目前的 80 后“房奴”艳羡不已。

对于首批购房者所拥有的房产在十几年之后已增值数倍的说法,陈晟用一个样本来说明,“2001 年,位于浦东的证大家园价格大约在 2300 元 / 平方米左右,而目前则为 3 万元 / 平方米左右,房产增值十余倍。”

一些业内人士也表示,以上海的房价来看,十年前的房价要和当前相差 9—10 倍。

房地产十多年的快速发展,除了极大改善了人们的居住条件,也大大增加了居民的财产性收入。付伟就认为,“这个阶段对于大多数家庭进行财富积累都是一个机遇期,相对于普通工薪家庭而言,在这十年里买房的人比不买房的人财富增长的速度要高出 10 倍以上。”这自然是由于过去十年因为房产的升值幅度已经达到了 10 倍,直接导致有房者与无房者财富差距扩大。而需要注意的是,在过去十多年里由于政策较为宽松,不少家庭利用房贷杠杆,实现多次买进卖出,其获利的空间就远远不只 10 倍。

也有人表示,首批购房者虽然名义财富增加了,但如果只有一套房子用来自住,名义财富的增加并没有多少意义。对此陈晟则认为,“考虑到资产更新的角度,过去十多年拥有房产的人相比没有房产的人,更具有改善生活的能力,而且付款压力也降低很多,毕竟从某种角度而言,房产是一种可变现的财富。”

改善有理 置业更轻松

正如陈晟所言,财富的增长使首批购房者具备了更强的改善生活的能力。而改善性需求对于楼市的影响也越来越大。

今年楼市在第二季度开始回升,并在 6 月份达到高潮,其中改善型需求的集中放量成为主导型的因素。

从三季度公寓成交排名来看,中心区优质板块的某楼盘凭借较高的性价比,在 6 月底开盘后就一举成交 400 多套。而在成交排行前十项目中还有来自长风板块的中海紫御庭院和外高桥板块的仁恒森兰雅苑。这两个项目均为大平层户型,由于以较为理性的价格入市,其去化情况较为理想,其中不乏改善性需求的支撑。

对于首批购房者入市,陈晟认为“早已发生”。在他看来,城市化进程的推动很重要的力量来自改善型需求,而未来十年,房地产市场至少有 4—5 亿平方米的销售面积与改善性需求有关。

付伟更表示,“特别是在保障房建立起来之后,首批购房无疑将会成为改善型置业的主要对象,其重要性甚至超过刚需。”

日利率下限 85 折计算,与 2002 年利率基本吻合)。

A 所拥有的房产如今在二手房市场上的参照成交价格大约在 300 万元左右。也就是说,通过贷款买房,他的个人财产在十年间净增加了 290 万元左右。

B:至今未买房 收入节余存银行

与 A 选择贷款买房不同,B 认为目前租房住同样可以满足需要,没有必要背负欠款的经济压力与精神压力。于是,B 选择将每月工资收入的一半存入银行,10 年间,按照最高定期利息计算本息收入(利息取 5%),B 通过工资节余储蓄,个人财产净增加了 69 万元左右。

人物案例

“如果当初没买房,现在根本买不起。”

“当初要不是她坚持,这房子也许就买不成了。”说起买房子的经历,王先生忍不住夸赞着妻子的“英明”。

2001 年,王先生的妻子看中了一个位于闵行的楼盘。“当时那里什么都没有,除了施工现场和飞扬的尘土。”那时看房子的经历,王先生依然历历在目。仅凭着售楼人员对于房子未来的描述,王太太毅然决定要买。

当时,已经在普陀区有一套一室一厅的王先生却并不情愿买房。一来,当时的房子虽然小,但王先生还是很知足;二来,买房子就要贷款,对于处于事业打拼期、收入并不稳定的王先生来说,突然冒出来的房贷是不小的压力。

终究,王先生拗不过妻子的一再坚持,房子还是买了。如今,这套 130 平方米左右的房子,已经从当初 60 万元左右的总价涨到了 400 万元。而家里的收入也在这十年间有了不错的积累,2010 年,王先生将剩余的贷款一笔还清。

即使如此,王先生还是表示,“如果当初没有买房子,按照十年来的家庭收入,我们不可能买得起一套 400 万元的房子。”

“凭手里的房产,我有底气换购更好的房。”

对于自己在 2002 年独立买下来的这套 100 多平方米的房子,黄小姐坦言,“这是我人生做过的最好的一次选择。”

十年前,在朋友的鼓励下,黄小姐将所有的积蓄“孤注一掷”,买下当时总价 50 万元的这套房子。贷款 40 万元,对于当时的她而言,简直“压力山大”。

“为了还房贷,连续几个月啃方便面也有过”,黄小姐坦言。但随着工作的发展,收入的提高,“还房贷慢慢变得轻松起来。”

如今,看到更多更好的楼盘出现,黄小姐又很是心动。毕竟自己是十年前的房子,“很多硬件有些落后了”。

但如今的情况与十年前已大为不同,手握优质资产的黄小姐,谈起再次置业的打算时,相当从容。她说:“如果把目前这套 300 多万元的房子卖掉,再结合自己的收入,不仅可以买到更好的房子,也不会有很大的压力。主动权完全在自己手里”。

对于黄小姐而言,应该不会想到当初的 10 万元会给自己带来这么大的回报。她自己 also 认为,“还贷那段时间吃的苦,值得。”

“一套房子变两套,解决了养老又解决了婚房。”

叶先生买房是在 2001 年,那时房子的单价在 4000 元左右。叶先生选择了三房两厅,总价大约 50 万元。

由于对贷款并不熟悉,当时,叶先生只贷了 20 万元,所幸有原先单位分配的部分购房款,房子就这么顺利地买了,还贷对于叶先生家的生活也并未有太大的影响。直到现在儿子要结婚,婚房的问题提上议事日程之时,叶先生才又开始琢磨起房子的事情。

“还好,现在房子涨到了 280 万元,卖了这套房子,完全可以买两套”,叶先生毫不掩饰自己的想法。

叶先生表示,自己和爱人已经退休,养老并不一定要选在上海,一些环境好、生活成本低、离上海又近的城市成为他关注的对象。最近叶先生对于启东的中邦上海城颇感兴趣,“大概 60 万元就可以买一套很不错的公寓”,这点对他吸引力十足。在叶先生的打算中,买了中邦上海城,剩余的钱给儿子买一套市中心的花房都绰绰有余。

不过,叶先生也有遗憾,“当时要能多贷点款,也许就能再多买套房子了。”

与时间赛跑 买房 VS 不买房

A、B 两位上海白领,2002 年月工资 5000 元,年工资 60000 元,之后十年工资收入按照每年 12% 递增。2003 年—2012 年累计工资收入每人约 120 万元,设定其中一半用作生活等必要消费,剩余部分,A 用来贷款买房,B 用做银行储蓄。

A:2002 年贷款购房

2002 年买入闵行某楼盘 100 平方米左右两房一套,当时总价 50 万元,首付 10 万元,20 年期贷款 40 万元。2002 年 11 月第一次还款;2012 年 11 月提前还清贷款,总计还款额 59 万元左右(按照 2012 年 7 月 6