

买房人的焦虑

买了房的:怎么我的房子涨得没别人多 没买房的:现在到底还能不能买

心有不甘的房主: 我买的大房子宜居但涨得不多

早早买好了离市中心不远的大房子,如今住着也很方便宽敞,看着今年的市场行情也不错,这样的买房经历,该让房东心情愉悦了吧?

想不到,两年前买房的小海,最近百般滋味上心头,她夸张地说:“有时候都恨不得拿刀划自己,来惩罚自己没踩准买房时机,没选对楼盘。”

2014年上半年,小海生了二胎,原本居住的上城区龙华巷小区的那套60平方米左右的房子顿时显得局促起来,小海决定,无论如何要赶紧换一套大房子。

小海两口子把看房的目标圈定在城东一带。根据家里的实际情况,确定了买房的几条要求后,他们开始马不停蹄地看房。期间有朋友推荐位于奥体板块的莱蒙水榭春天,当时的开盘价格在1.8万元/平方米左右,考虑到房子是期房,要两年后才交付,而且那时候小海两口子没买车,最后放弃了。

最后,他们看中了城东某楼盘一套二手房:150多平方米,4房做得挺宽敞;小区周边教育资源丰富;而且房东是个高级知识分子,装修风格儒雅。

2014年五六月份,杭州楼市还处于“史上最严”的限购限贷期。房价经过几年阴跌处于低谷,但那时候的房子交易税费成本相当高,城东某楼盘这套320万元的房子,因为是超过140平方米的非普通住宅,按当时的政策,营业税、契税、个税等加起来要交20多万元。房贷政策上还是算作二套房,首付7成,贷款利率上浮20%。

没想到,到了2014年7月后,杭州陆续松绑限购限贷政策。如果小海这套房子晚几个月成交的话,可以办理公积金贷款。这一来二去,利息就差了好多。

但是对小海来说,最痛惜的不是踏错了买房时机,多付了买房成本,而是选错了区域,错过了热门板块,没有充分享受到杭州楼市今年这一轮上升行情带来的资产增值。

她念叨着:“如果那时选择莱蒙水榭春天,现在大户型的二手房均价已经在2.8万~3万元/平方米左右,妥妥地赚进150万元以上。”而城东某楼盘的房子,价格跟两年前相比变化不大,目前大户型二手房东报价普遍在2.1万~2.4万元/平方米,最多算微涨。

犹豫的刚需: 想买房,又担心成为接盘侠

“去年不肯买,现在这么贵了怎么办!”小赵和母亲在小区里的一番争执,引来了周边邻居的侧目。对于和父母一起住在55平方



本报资料图片。本报记者 林云龙摄

米老房子里的小赵来说,明年就要结婚,买房子必须要提上日程。

母子两人的争执,来源于去年的犹豫。“那时候我就说房子好买起来了,可是他们当时觉得房价还会降,就先观望,没想到今年一下子涨得这么快。”一谈起买房子,小赵既焦虑,又无奈。

虽然是土生土长的杭州人,这个买房策略较为保守的家庭并没有享受到前几轮房地产上涨的红利,直到小赵结婚的日程敲定,他们全家才正式成为刚需大军中的一员。

然而,小赵去年看中的板块,今年以来几乎“一个月一个价”,于是小赵的想法是,把范围扩大,买到远一点的区域。但父母对购房区域也有着自己的偏执。他们的建议是:先在老房子凑合住着,观察下行情,千万不要在高位接盘。于是便出现了母子二人的那番争吵。

另一个年轻刚需小卢6月刚刚大学毕业,留在滨江一家互联网企业工作。前几个月他一直在陪同事看房,没想到,过去两个月时间,滨江楼市的火爆程度超出他的想象,他瞬间觉得,买房子这事情不能再等了!

预算300万元以内,在滨江买一套小户型,以后好出手,这是小卢的置业要求。然而一路看下来符合他预期的房源实在太少,新房价格动辄五六百万元,还都是大户型,品质稍好的二手楼盘也很难找到心仪的小户型。焦虑的小卢就把注意力转到了萧山区,“目前不考虑学区,只要周边有地铁,价格合适就行了。”

9月初,小卢的父母把80万元首付款打到他账上,小卢原本坚定地表示9月说什么也要把房子卖掉。然而事情在限购令出台后发生了转变,小卢对后市的预期瞬间转为看跌,放慢了买房的脚步。“我觉得后面还会限贷,买房还是先缓缓,观望一下吧。”小卢说。

今年成功买房的: 投资楼市上了瘾

小Y自己做外贸生意,先生在某国企工作。因为去年先生的单位从市中心搬到了钱江新城,家住城西万家花城的小Y夫妇动了心思换房改善。今年开年,从绿城杨柳郡开盘日光开始,杭州楼市逐渐回暖,平时一贯懒散的小Y也跑盘勤快起来。4月份,小Y听房产圈的朋友说,很多楼盘开始补涨,想出手的要动作快一点,当时,小Y并不以为然:“如果房价涨得太贵,大不了今年不买房了。又不是非买不可。”

不过,在朋友的推荐下,后来小Y夫妇去看了绿城留香园的房子,各方面都挺中意,于是在今年4月下单买了一套139平方米的户型,单价4万元/平方米不到一点。自从买了这套房子,小Y对楼市行情开始上心起来,这几个月间,微信朋友圈里,她时不时转发些地产类的内容。用朋友的话来形容,眼下小Y对房地产市场倾注了极大热情,简直接近于“亢奋”。

7月份几个朋友聚会,席间小Y感叹,粗略算一下,几个月前买的留香园那套房子,按楼盘最新开盘报价,账面盈利已经差不多60万元了。“这才几个月啊,比工作赚钱轻松多了。”按她的说法,这两年外贸生意不好做,很多单子都取消了,近年来利润下滑了很多,相比之下,通过买房实现财富增值,快速便捷,而且可以利用杠杆,简直是最佳投资渠道。“我研究楼市两三个月了,有发言权。钱放在手里只会贬值,不如找一些优质的房产做投资。”她以恨铁不成钢的心情指点着自己几个没有换房的“不开窍”的朋友。

即便是限购政策出来之后,小Y还是一副鸡血满满的状态,坚决认为优质的房产能升值,因为距离上次朋友聚会两个月时间,她留香园的房子账面盈利已经从60万提高到100万元了。

记者手记

无法左右楼市,但可以控制焦虑

当那么多有房子、甚至不止一套房子的人,开始为房子而焦虑的时候,我们知道,房子已经脱离了它的居用功能,成为一种金融工具。除去无房的刚需,很多人的焦虑来自担忧自己的财富能否增值、来自和其他“成功炒房人士”的攀比。

不能否认普通人追求财富增值与美好生活的努力。而在货币超发、人民币贬值的预

期下,买房确实也是当下普通人对抗资产缩水的重要途径之一。

但是要思考两个问题。一是房子越多是否就越幸福?西方经济学上有个“伊斯特林悖论”,指出财富与幸福感并无关联。财富多了,人们适应了新增所得或生活水准,会视为理所当然;而攀比,会让你向上比觉得不足,跟同侪比觉得不尽理想,向下比又担心别人

追赶上来,心为物役,导致幸福感大打折扣。

二是,眼下为了纯投资而买房,是否还是好时机?9月19日杭州重启限购第一天,商品房及二手房成交量一下子从18日的5105套降至328套,之后两天的住宅成交也是一路低迷,这说明之前楼市投资客比例较高,楼市存在虚火。要知道,几年前在下沙买房的投资客,不少人至今还没解套呢。徐叔竞



扫描二维码
更多精彩
请关注微信
“杭州房产”

本报记者 徐叔竞 任思思

好好的朋友聚会,无论一开始聊的是教育、八卦还是美食,到最后,几乎都会变成热火朝天地讨论房子问题……

钱江晚报购房宝的专家咨询栏目,最近来问房子的人特别多,而我们从五花八门的问题里发现一个共性,大家都有点焦虑。刚买了房子的人焦虑:为什么我的房子涨得没有别人快?手头有两套以上住房的人也着急:该怎样对手头的几套房子进行资产优化?9月19日杭州重启限购之后,还适不适合投资楼市?而没有买房的更是无所适从:错过了之前的行情,眼下这个市场还该不该买?

这些心情波动的人们,其实大部分人有房子住,甚至手上不止一套。他们到底在焦虑什么?我们采访了几个典型代表。