

当初没买那套房,肠子都悔青了

国家调控不放松,房地产是否仍具备投资价值

本报7月10日讯(记者 李园园)

尽管国家对楼市的宏观调控步步升级,但并未阻止房价上涨的步伐。2013年上半年,烟台房地产市场一片火爆,成交价格及成交量多个月连续上涨,成交均价一跃升至6607元/平方米,同比上涨17%。在国家调控不放松,楼市逐步回暖的背景下,

房地产是否还具备投资价值?

“真后悔去年没把市中心的那套公寓买了!”10日,说起投资,在烟台南大街某银行工作的刘英有些后悔地说,去年房地产行情不好,南大街有个公寓一平方米才七八千元,当时觉得房价还会降就等了等,这一等就等没了。“今年行情好了,开

发商又把价格涨回来了,听说一平方米9000元了!”

也有市民后悔投资了房产。“2011年在牟平买了一套海景房,如今两年过去了,价格一点也没涨,想卖也卖不出去。”家住芝罘区的张老太说,当时那边区域炒得特别火,感觉前景不错,就买了个小户型的海

景房,当时单价7000元/平方米左右。在国家对楼市的宏观调控下,两年过去了,房价一点也没涨,一直想倒手卖了,也没卖出去。

房地产是否还具备投资价值?

“投资房地产还是适合的。”烟台金石顾问有限公司总经理陈哲认为,尽管国家调控依旧没有放松,但从

今年上半年来看,烟台房价还在上涨。比起股票等投资,房地产投资更稳健。虽然房价上涨速度比不上前几年,而且交易费也高了,但从中长期来看,投资房地产更合适,不过不建议盲目炒房,选择位置好的、中心区的商铺、公寓、写字楼或者学区房、厂区房更稳妥。

典型案例

案例一:

觉得房产抗通胀 有了钱就去买房

说起投资,家住芝罘区的刘阳(化名)笑了笑说,做了一辈子投资,还是觉得拥有房产最安心。

刘阳虽然一直从事证券投资,但骨子里的投资观一直很传统。他曾在证券市场狠赚了一笔,又在喜欢的养殖行业狠赔了一笔。不过,房产只增不减。“结婚将近20年,名下已有几套房产。”刘阳说。

“有房心里就觉得踏实,房子是一个家庭的基本保障。”刘阳说,他几乎没有银行存款,只买了点实物黄金以便应对不可避免的灾难,基本所有的钱都拿去买房了。

他认为,比起把钱存在银行,买房子更划得来。“我的房子都在市中心,从房价走势来看房子一直在升值,而且也好出租,尤其是位于学区的房子,早早地就被人抢租。”投资房产,才是家庭的保障。还能抗通胀,是比较理想的投資方式。”但也有人对投资房产不感冒。刘阳说,他有两个好朋友,尽管身价上千万,却不买房。

案例二:

名下数十套房 以房租还房贷

在房价疯狂上涨的那几年,有不少人尝到投资房地产的甜头,开始了长期的疯狂投资。市民张坤(化名)从2004年开始投资房产,让他从一个工薪阶层直接上升到烟台富豪阶层,如今名下房产有数十套,却不舍得卖。

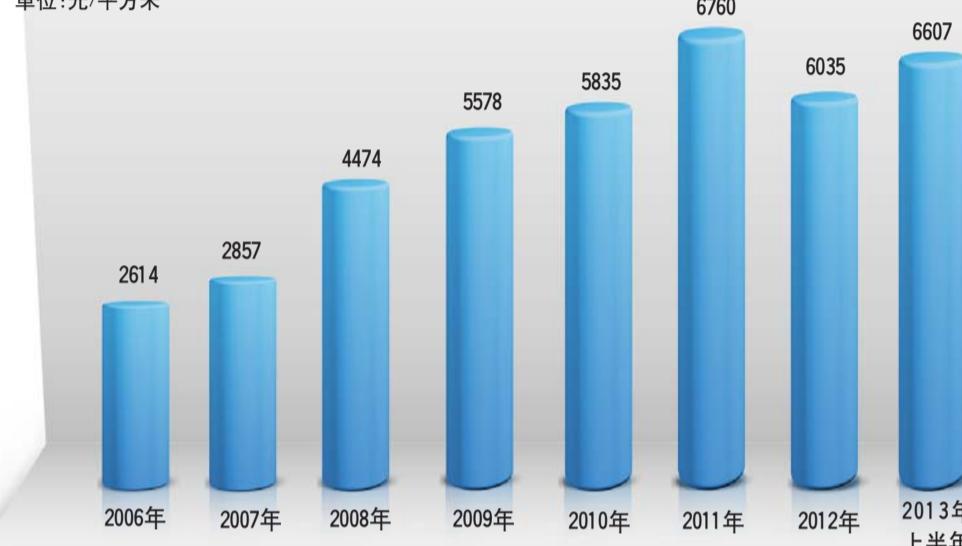
张坤2004年开始投资房地产,经历了房地产市场的火爆。“买小户型住宅、小面积公寓、核心地段旺铺……”是张坤的投资法则,他投资的房产基本都集中在莱山区和芝罘区,多数位于核心地段。据了解,张坤曾在南洪街花了不到10万元买下一个商铺,如今一年能赚将近20万元租金。

前几天,张坤又想出手买房。一位开发商朋友推荐了一套100多平方米的海景房,不过张坤一算,这一套海景房最多收租金3000元/月,倒不如花钱买些小公寓,国家调控还调控不着。随后,他拿着买一套海景房的钱,在芝罘区某个楼盘买了六七套40平方米的公寓,一个月一套公寓租金也得1000元,比海景房划算。

好位置的房子,张坤总是留着,用租金来还银行贷款,实在资金周转不开,才会卖一两套房子。

本报记者 李园园

单位:元/平方米



制图:宋晓霞

生财之道

房地产适合中长期投资

专家:房价上涨幅度比物价涨幅大

本报记者 李园园

房产不适合 做短期投资

从疯狂的上涨,到国家的宏观调控,再到新一轮房价上涨,房地产投资是否迎来了春天?

10日,记者采访了银行、地产界的多名专家,都觉得从目前的市场来看,相比其他投资,房地产投资还是适合的。

一位不愿意透露姓名的银行人士说,以她个人为例来讲,2006年她通过内部团购的方式在烟台大学附近买了一套107平方米的海景房,当时才花了30多万元。2010年,这套房子就卖到90万元了。后来,国家对房地产市场调控,两年多来,房价明显没有以前涨得快了,估计这套房子目前的市场价也就在93万-95万元之间。“不过,一直对外出租,每年光租金将能拿近3万元。”虽然房价涨得慢了,但有经营性收入,从中长期来看,还是比较适合投资的。但炒房不适合做短期投资,因为贷款利率高、交易费也高。

烟台金石顾问有限公司总经

理陈哲认为,在国家宏观调控下,房屋买卖的交易费提高了,但是房价的上涨幅度比物价上涨幅度要大,而且房子还可用作经营,适合做中长期投资。

中心区房价最抗跌

适合投资旺铺公寓

而同样是投资房地产,有人赚钱,有人却只能保本。原因在于投资的方向不一样,或者说有些人是盲目投资。

鼎城·国翠项目经理宋子俊说,在他看来,买房一定要看地段,投资好地段的房源,肯定赔不了。

陈哲也提出了同样的看法。陈哲说,纯粹做房产投资,最好投资中心区的商铺、公寓、写字楼。位置很重要,做房地产投资一定要找个好地段的楼盘。再就是学区房,这种稀缺资源,房价不会降,而且租金连年高。再就是大型工厂周边的刚需房源,需求量大,好转手,也容易出租,收益快。

陈哲说,从不同时间段来看,占据地段优势的楼盘价格,在楼市调整期往往下降幅度较小,而在楼

市复苏时又能更快恢复元气。即使楼市大跌,中心区核心地段的房源、好地段的房子,也不会跌倒哪儿去。

郊区房价能保值 5-15年能见效益

核心地段房价高,普通老百姓投资不起。而随着城镇化的不断发展,郊区的楼盘也遍地开花,烟台牟平养马岛、高新区一带,新楼盘连成片。这些房源是否值得投资?

陈哲认为,在国家宏观调控下,牟平养马岛、高新区一带的房价已经从最初的高价走向平民价,多数楼盘溢价很小,甚至出现赔钱卖的现象。现在出手买下,房子肯定保值。但是何时见效益,要看区域的发展速度。“或许5年,或许10年、20年。”如果有部分闲钱,可以考虑买郊区的房子,不过一定要买有实力的开发商的房源。

宋子俊认为,投资过于偏离市区的房子,短期来讲没有意义,见效的周期也比较长。但不能说郊区就没有投资价值,只是时间的问题。但这个时间,谁也说不准。

○结束语

投资应以 稳健为先

□姜宁

这是“保卫钱袋子”系列报道的最后一篇。自7月2日起至今,本报一共推出了7篇报道,分别从理财产品、黄金、股市、保险、国债、房产等6个方面浅析了什么是理财,如何去投资。当然了,投资永无止境,仅靠几篇报道是绝不能说得清楚的,我们的报道只是为正确引导投资开了一个头而已。

这组报道针对的是中等收入和中低等收入的普通投资者,这部分人在社会中占的比重最大,投资的渠道也最窄,但又是最需要合理投资的那一部分。也正因为此,“保卫钱袋子”在教授投资者如何投资的同时,更向他们传达了一个理念:投资应以稳健为先。所谓稳健,就是保持资产在投资过程中不亏

本,最大化地规避风险,就算不能赚钱,也要跑过CPI,也要使资产不贬值。

所以,普通投资者最好选择那些相对稳妥的投资产品,例如国债、大型国有银行的理财产品、定期存款。但这并不是说,在投资过程中就不能碰那些黄金、股票、基金债券等收益大、风险也大的产品。

其实,投资是一个任人打扮的小姑娘,不论以什么样的方式投资都有道理,也都可能获得成功。可是如果要稳妥地获得收益,就不要错过那些稳健型的投资产品。

此外,银行专业理财师常说的两句话也值得我们参考:风险和收益成正比、不要把鸡蛋放在一个篮子里。