


# 一文看懂当下房地产限购的逻辑

原创 九边 九边 2021-02-26 08:20

 戳蓝字“九边”关注我们哦。

之前写过一篇房地产相关的，反响非常好。这段时间后台又有不少消息询问关于限购之类的问题，让我给讲讲背后的逻辑，那我就再开一篇吧。

不过房地产属于大学问，里边内容非常多，我只能是说一些我理解的东西，不敢说我理解的都是对的，大家可以把我写的和别人的对比着看。

## 1 买房的钱哪来的？

看到这个问题，不少人可能纳闷了，这还能哪来的？先攒钱，然后贷房贷。买回来后慢慢还贷款。

这是很久以前的逻辑。我以前总觉得，房价涨那肯定是刚需攒够了钱想住大房子嘛，有需求为啥不让涨？

现在想想，主要是那时候刚毕业，身边的人都跟我一样没啥钱，攒钱凑首付，凑够再贷款，都是一群打酱油玩家，缺乏想象力，对这个世界理解太单纯。

后来慢慢身边的人有钱了，才发现以前太年轻。其实真正的买房大户并不是那么玩的，他们是在对赌资产一直涨，以及对赌通胀会把他们的贷款稀释掉。

他们以少量现金通过各种办法从银行借贷，然后用贷款买房。当大家都拼命从银行贷款，房地产里的钱越来越多，房价可不就不断攀升？

也就是说，**房地产的逻辑早就变了，房价并不是需求推高的，而是信贷。信贷不是房贷，有人只能贷出70%的房贷，有人却可以没上限往出搞。**

大家记得那个美国老太太通过贷款早早住上了房子，而中国老太太一直坚持攒钱，晚年才住上房子的故事吧？

其实可以换个思路，如果没有贷款介入，房子肯定没那么贵，也就不需要用一辈子的现金流来搞这玩意了。

当然了，我不是否定信贷的作用。马克思说过，“如果攒够钱再修铁路，地球上到现在还没一条铁路”，这可以看出信贷的威力，不过不得不承认的是，这玩意彻底改变了游戏规则，富人们拥有一挺马克沁机枪，普通人却只有个锤子。

既然是信贷在推房价，如果你不会玩信贷，你就是处于吃亏的那一头。问题是谁最会玩信贷？当然是有钱人。银行是最嫌贫爱富的，你越有钱，抵押物越多，银行追着你给你贷款；你没钱，还想贷款？呵呵。

所以按照信贷规模，可以把房地产玩家大概分成下边四个生态位，不同生态位策略完全不一样，有点像正常人想逮条鱼，就拿个鱼竿去钓，而对于商业捕捞公司，一网下去可能好几吨，正常人一辈子可能都钓不出来人家一网。

哪四个生态位呢？

一、炒房的。他们的目的是低价买进来，高价卖出去。这类人只要差价，自己不住。还有不少上市公司也是做这个性质的工作，把钱拿去买房，万一自己的壳保不住了，就抛几套房。

二、富人。买房抗通胀，买了一般不卖，甚至将来留给孩子。跟上边炒房的相同点在于也是大量从银行贷款，不同点是他们的投机性弱一些，更多的是追求财产的保值和安全。

三、普通白领。大家都懂，慢慢攒钱凑首付，凑够首付搞个按揭，分成三十年，每年还一点，贷款比例低。这也是政府鼓励的行为。

四、没钱的人。除非撞大运，否则只能是攒钱回县城买。

上面这几种人，手里的钱数量不一样，能从银行借到的钱不一样，工具决定思路，他们对房地产的理解也差别极大。

比如炒房的，他们买房的钱里自己的本金比例非常少，主要是靠贷款、银行、地下钱庄、信用卡，亲戚朋友那里借钱。借了这么多钱，肯定不可能长期持有房产，那样的话利息就能压死人，所以他们往往是在上涨前夕建仓，然后持有几个月，等房价涨起来再卖掉。

说到这里，大家可能纳闷，啥是地下钱庄？

这在江浙和广东地区非常常见。那边的老百姓心态比较好，大家把不用的钱放到一个人或者私人机构那里，他们拿着这些钱去放贷。小企业很难从银行贷到款，经常从这些地方拿钱，而且历史悠久，从明清开始就在玩了。这玩意不受法律承认和保护，但是欠他们的钱没人敢不还。

在房价急剧上涨期这类人比较多。比如2016年，深圳那边的炒房客可以做到以30%-40%的年利率去地下钱庄贷款，贷几个月，等房价涨起来再卖掉，赚这部分差价。其实就是对赌房价涨幅会超过银行利息。

如果房价不涨，或者涨得比较慢，跑不过贷款的利息，那炒房人就得紧急卖掉手里房产还贷款。但是房地产跟股票不一样，不是想卖就能卖，往往会赔得底掉。

我前几天看到北京一套房子，房主借钱买的，每月要还25万，现金流断了后供不动了，只好折价卖掉，比周围的价格低了近两百万。按理说是很划算的，不过房子总价太高了，买主比较少，用了很久才卖掉。

这类人早些年比较多。这些年房产价格越来越高，流动性变得非常差，而且政策一个接一个，交易成本越来越高，而且暴涨时代已经远去，这些人慢慢也就越来越少。现在炒房客也跟富人们一样，买来后长期持有，慢慢还贷款，等着将来升值。

但既然是慢慢还，贷款就不可能太多，利息也不能太重，某种程度上讲，这些年的限购确实是遏制了炒房冲动。

其实这两年炒房客已经很少了，屯房的主要是手里有大量现金没地方投的人呢。

此外有不少公司在买房。大家一般觉得学区房是卖给有孩子要上学的人，真实世界里不是这个逻辑。

学区房的本质是“稀缺资源”。只要稀缺，那肯定会受到有钱人的追逐。大家的心态都是这样的：我不一定需要这玩意，但是只要其他人需要，这玩意就能升值，能升值的东西我就追逐。所以不少公司有了钱也在买学区房。

然后是中产，也就是能买得起房的上班族。这些人一直在攒钱，平时不出动，大家都担心自己买了房之后房价暴跌，所以非常小心，只在房价开始上涨的时候买。这样就形成了个效果，平时看不到刚需。

大家设身处地就能明白，房地产这么大宗的交易，如果你刚买完，稍微跌点，你一年的收入可就没了。所以平时根本没有“刚需”，大家都指望着在房地产涨价前夜购买。

这也是为什么只有房产上涨的时候，才蹦出来一堆刚需。于是就形成了一个奇观，平时根本没人买，北京这边日常买卖两百多套，不温不火，大家都在等涨价前夜。

## 2 闻风而动

那啥时候会涨呢？

一般都是政府出台什么政策，比如2016年取消限购，比如去年政府说是要搞营业贷。鲨鱼闻到了血腥味，就该出发了。

房地产上涨的第一波肯定是富人们。富人在中国还有个称呼，叫“高净值人群”，手里钱多，路子野，稍微有点风吹草动，他们就会提前知道。

而且我们说“银行放水”，不是把钱给大家发下去，而是通过这些人贷款贷出来的。他们拿到钱之后往往第一反应就是去追“核心资产”。啥是核心资产？在中国说白了就是白马股、大城市房地产等等。

一般政府出了政策，对政策的解读往往会在他们内部形成共识，觉得这次要涨了，而且最关键的是，**又可以借到钱了**，赶紧出手。

这时候关键问题来了。

富人们往往都有好几套了，由于限购政策，他们几乎没法从银行里贷到房贷。不过他们也不需要这玩意。

他们往往都有公司，也就有了操作空间。我之前聊过，其实高手和普通人之间，关于“工具”最大的差别就是**公司和信贷**。有钱人会玩公司，也会到处凑钱；这些年给“凑钱”还起了一个好名字，叫“融资”。反正越有钱，越容易融资，融到之后就可以出去玩了。

比如今年政府为了防止微小企业倒闭，说是要发放贷款救急，但是你不能空口无凭去银行贷款啊，总得有个抵押品吧？往往是房子。

操作空间这不就来了嘛。

比如我是一个富人，去找地下钱庄借一千万（地下钱庄的利息是按日计算的，折成年利率，差不多30%左右），加上手里的五百万去买了一套房；买完后拿着这套房去银行抵押了，相当于变相把房贷给借出来了。

但是这种贷款有个大问题，还款周期特别短，一般也就四五年，需要很高的现金流，所以一般都是富人在操作，普通人想玩也玩不了，毕竟一个月还几十万贷款，你虚不虚？

所以这场游戏慢慢就变成了“银行贷款流入富人，进而不断推高房价”这么个游戏。

炒房团也差不多，反正各种搞贷款。还有人用信用卡搞，大家对信用卡的理解是可以透支买个笔记本，其实这么玩就太低级了。不少人手里有上百张卡，互相借，互相还，完全可以贷款几百万出来；信用卡不是有一个多月免息嘛，搞好时间差，也能周转几个月。

### 3 疯狂加杠杆

说到这里，大家可能纳闷了，富人们买房有问题吗？

当然没问题，但是大家一起出去扫房，多多少少会提高点房价，而且市场上风声鹤唳。

会对其他观望的人群形成巨大的压力。你想想啊，你好不容易攒够了首付，担心房价下跌才不敢买，现在市场上传言有人到处扫房，你啥感觉？能淡定有了鬼了。赶紧也加入买房行列，这样市场上买房的人越来越多；房主看着这么多人来看房，肯定会纳闷是不是房价定低了，要不提一下？房价就这样蹭蹭涨上去了。

往往一个小区有一套房子高价成交，这个小区整体房价就暴涨；暴涨了之后就没人卖了，房子变稀缺，更贵了。

房价上涨后，会对刚需形成巨大压力。他们担心自己错过了，这辈子都买不起，然后到处借钱，赶紧去买。受他们影响，不少人本来在干别的，看着房子涨成这样，也开始想办法

筹钱买房，一波行情就这样形成了，房价翻番就上去了。

等到预期冲上去，比如到处在传，“房价又要涨了”，慢慢就会完全失去理性；大家疯了似地从银行借钱买房，用各种办法借，社会总杠杆就暴增了。

这还不是最关键的，最关键的是这玩意会冲击实体经济。你想想啊，你是个工厂老板，累死累活一年赚个10%，别人买卖房产轻松赚20%，你啥感觉？是不是觉得应该把厂子卖了去炒房？

这不是开玩笑。我之前认识一哥们，他有个公司。他跟我说如果房地产再涨，他就把公司关了，套现后去买房。大家想想，房地产持续暴涨，很多企业主可能就把公司解散了，把资本投入房产，相当于产业资本变成金融资本了；失业率也跟着上涨，社会稳定性也就跟着降低了。

可以看出房地产投机后果的严重性又跟其他投机不一样，虽然所有的投机最后都会遭报应。就跟这段时间基金暴跌似的，大家一起买基金，基金狂涨；等到出现风吹草动，基金撑不住了，开始跌，大家再把手里的基金卖了止损，这样市场上出现大量抛盘，可能导致进一步下跌。所有的泡沫，最后都是这么崩的。

等跌够了，大家对基金的信仰也就破灭了，今后自然不会随便热炒基金了。

但问题是房地产事关国体、国运，不能随便搞这种高风险操作，不能接受基金这种暴跌，因为买基金的人花的主要是自己的钱，但房地产领域的钱大部分都是银行的钱。如果房地产出现大规模暴跌，银行跟着出事，银行出了事，会蔓延到国家的其他领域，这个代价谁都承担不了。

#### 4 为啥要限购限贷

上文说了那么多，大家也看出来了，房价暴涨对产业、金融等领域冲击都太大，这也是为啥政府铁了心要限制房价上涨。但是也不能跌，于是现在就处在这么个状态。

懂了这个，再看前段时间央行出政策，说是要限制房贷总额；上海也说要继续加大限购力度，**#上海离异3年内购房按离异前总套数计算#**。大家看懂了吧，政府有大数据，他们能看到，**一线城市大部分买房子的，都是有好几套房子的人**，所以知道出台这个政策有一定效果。

本质也是为了防止投机情绪蔓延到全社会。

只要打掉“上涨预期”，大家不集中购买，就不会发生那种暴涨，既可以防止杠杆暴涨，又可以让刚需从容购买。当然了，刚需往往不涨不购买。

这也是为啥我强烈支持政府搞的“房住不炒”。“不炒”不是不让你买，而是**不让你疯狂借钱买**，毕竟比借钱这方面的能力，普通白领们连大佬们的尾灯都看不到，你祖宗三代六个荷包跟银行大笔贷款比起来啥都不是。房价已经够疯了，再疯下去确实容易出事。

至于刚需，尤其是一线刚需，你随时买问题也不大，毕竟政府已经使出浑身解数替你压着了，你还在那里看啥？

全文完，希望能帮到大家，如果觉得还凑合，点个赞吧。

-----  
文末再说一件别的事，拼多多农历新年后的百亿补贴活动开始了，又赶上元宵节。更多品牌商品大牌美妆特别折扣。有需要的抓紧上车。上一年也推过几次，反响都还不错。

几个特别关注的商品专区：

新年换新机，安卓手机补贴专场，点下方图片直达

华为P40 Pro 8+256G，活动价**5799元起**

小米note 9 Pro 8+128G，活动价**1694元起**

小米11 8+256G，活动价**4299元起**

OPPO Ace2 8+256G，活动价**2999元起**



手机补贴专场

小程序

美妆专场：点下方图片直达

SK2 神仙水230ml，活动价**709元**

SK2 前男友面膜10片，活动价**499元**

海蓝之谜精粹液30ml，活动价**699元**

雅诗兰黛第七代小棕瓶精华100ml，活动价**599元**

whoo后天气丹华滋6件礼盒套装，活动价**769元**



美妆专场



小程序

酒水专区：点下方图片直达

43度飞天茅台500ml，活动价**979元**

五粮液52度普五第八代500ml，活动价**975元**

五粮液52度1618浓香型500ml，活动价**939元**

三只松鼠坚果大礼包，活动价**49.9元**

思念汤圆4袋多口味，活动价**69元**



酒水专区

小程序

百亿补贴主会场还有更多补贴好物，3C数码、家电美妆、母婴日用等，可以点击下方图片进入主会场直接搜索有没有什么想要的~



主会场

小程序

点击阅读原文，也可以直达主会场。

阅读原文

喜欢此内容的人还喜欢

印度因为支持俄国要被美国制裁？ 因为印度才是俄国真正好基友  
九边