



房地产，从货币蓄水池变成资金堰塞湖，一旦决口呢？

2021年一季度，房地产贷款余额50.03万亿元啊！再加上本金呢？还有全款的。

房地产总市值几百万亿的规模，这个规模数倍于历次股票大牛市，还远超M2总量。

如此多的资金投资于房地产，一旦收益不及预期，甚至出现亏损，资金疯狂出逃是可以想象的。

李嘉诚，潘石屹...目前，已经有许多大佬开始撤离房地产市场。

资金疯狂出逃，房价一夜回到十年前，像日本一样泡沫破裂，后果不堪设想。

一旦房价
暴跌，账面上的虚
拟财富顿时灰飞烟灭，而负债却真实存在。那种痛苦，或许日本人最懂。

我们可以适当地演绎一下，作者认为当下的房地产面临三个主要风险点：

1.炒房客：融资加杠杆，一旦房价下跌，首先爆仓！

美国次贷危机，说白了，也是全民投机炒房。

次级贷款，就是不合格的借贷人，只看到房价上涨，在零首付低利息的诱惑下，投机买入房产，坐等升值卖出，赚取差价！

全世界的炒房客都一样。

目前中国投机炒房的现象也很严重，虽然不掌握炒房的比例占多少，但是比例越高，整体风险越高！

所以房地产泡沫是威胁金融安全的最大“灰犀牛”！这是调控的重点！

赌房价只涨不跌，融资加杠杆，投机炒房，这是最大的风险，首先决口的部分！所以一定要重点打击！

2.高价自住房：高房价高房贷导致家庭债务飙升，破产风险陡增！

中国多数是合格的购房者，首付比例较高，收入可以支付房贷。

在这一点上，中国和美国次贷是不同的，所以不存在次贷的情况，少数人违规融资加杠杆炒房除外。

但是有一点很可怕，中国的房价收入比严重失衡，这是风险所在。

高房价低收入的结果，就是加剧买房时的负担，房贷增加。

高房价必然导致高房贷，高房贷的结果就是家庭债务飙升，破产风险陡增！

自住房也分两种情况：

一是自住房中的中高收入群体，是不容易决口的，就像日本一样，顶多背上30年的房贷，慢慢偿还吧了！

二是自住房中的低收入群体，这部分决口的风险并不亚于炒房客，一旦财务出现危机，或者就业出现问题等等，房贷就违约了。

所以，六稳六保就很重要！稳就业，保就业，是保证自住房不决口的主要手段，

尤其是低收入群体。

3.银行房贷风险：由炒房客和自住房的比例而定，尤其要关注房抵经营贷的情况。

房价的涨与跌，直接决定着银行的安危。

因为银行的大多数抵押资产，是房产。
换句话说，银行已经被房地产绑架了，成了难兄难弟。

可是，这对难兄难弟，已经出现的矛盾...

危机显现：房地产贷款不良率上升

房地产信贷，一直是坏账率最低的，银行视房地产信贷为优质资产，激励作用很强，规模不断放大。但是，目前已经出现了一些不好的迹象。

上海银行2020年年报显示，截至2020年底其不良贷款率为1.22%，比2019年上升了0.06个百分点。年报显示，上海银行房地产行业不良贷款金额为37.47亿，不良贷款率为2.39%，比2019年的0.1%增长了22.9倍。

4月16日，中国东方资产管理股份有限公司《中国金融不良资产市场调查报告（2021）》显示，从年报披露情况看，大型国有商业银行、股份制商业银行房地产不良贷款余额显著上升，由2019年486亿元升至2020年729亿元，增幅50%。同时期，房地产贷款余额由4.64万亿元升至5.17万亿元，增幅11%。

大型国有商业银行、股份制商业银行房地产不良贷款率显著上升，由2019年1.05%升至2020年1.41%，房地产不良贷款率和余额出现“双升”。中信银行、渤海银行、交通银行、工商银行、浦发银行房地产不良贷款率升幅显著高于平均水平。

该《报告》把房地产企业违约频发等称为“灰犀牛”。

好在已经意识到严重性！决口的风险已经在想办法化解！

因此，央行、银保监会下发了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》。

从信贷供给端对房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比进行上限管控，既

约束房企开发贷，也约束购房按揭。

透过以上三个主要风险点的分析，可以简单总结为以下三点：

- 1.融资加杠杆的炒房客将是引发挤兑式卖房的元凶！
- 2.一旦炒房客倒下，银行的房贷违约率就会大幅上升，不良贷款比率随之上升！随后法拍房数量激增，会加剧挤兑式卖房潮，同时房价暴跌，这个阶段是量价齐跌！
- 3.一旦房地产泡沫破裂，引发经济危机，就业也会出现问题，自住房中的低收入群体就会断供，这也是最坏的情况了。

总结为一句话：房价下跌，挤兑式卖房，一旦形成连锁反应，将导致资金堰塞湖彻底决口。

其实，风险一直存在，及早发现风险，才能更好的化解风险。

严厉打击投机炒房；央行、银保监会下发了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》；六稳和六保，正是针对以上三个风险点，可以说对症下药。

目前来看，基本上不存在法拍房剧增和低收入群体断供的情况。

挤压房地产泡沫，只要打压炒房客就行了。

不知道大家是否认同以上分析？

关于房地产的风险，一直没有人深入地去讨论，毕竟现在还是房地产牛市。

在牛市里谈熊市，会让人有神经错乱的感觉吧。

作者并没有预言危机会到来，只是揭示了危机的可能性，同时针对性地提出了预防措施。

不喜欢的勿喷，别浪费了您的唾沫，或有些许妄言，欢迎大家批评指正。

假如真有风险爆发的那一天，那一定不是作者想看到的。

最后送给大家一句话：古今中外，有牛市，则必定有熊市，这就是周期！

周而复始，循环往复，所以说历史总是惊人的相似！

头条号“货币经济学”，期待与你相遇，望大家点赞，关注，转发，收藏。

本文原创，未经作者授权，禁止转载，违者必究，谢谢！