

高房价下如何买房 聪明购房人要掌握五个原则

很长时间以来,房价是“乱花渐醉迷人眼”,而老百姓则是“为伊消得人憔悴”。一边是国家的调控政策的轮番轰炸,另一边房价非但没有下降,反而节节攀升。这让很多购房人看不懂、猜不透,更加乱了阵脚。究竟是现在就买,还是再等一等,等到房价回落?在房价这么高的情况下,如何买房?在房价走势不明、或将出现拐点的形势之下,做一个聪明的购房人要掌握五个基本原则。



第一原则:现在该不该买房?先明确自己的生活居住需求。

现在该不该买房,要首先抛开房价涨跌的心理预期,因为房价回落非一朝一夕,而且从目前趋势来看,房价最有可能是回归到正常的速度和幅度,但不太可能一落千丈。

因此,最关键的是认清自己现有的住所能否满足个人与家庭的生活居住需求。首先从家庭成员状况、日常起居、在家工作、学习、家庭休闲、家庭社交等家居生活的基本层面来确定住房需求,以此为依据来考察现有的住宅在地理位置、交通状况、房屋面积、户型格局、房屋质量、物业服务、周边配套等几个主要指标上能否满足。如果现有住房在3个以上的指标上不能满足需求了,那么您就需要考虑尽快购置一套能符合需求的房子了。

第二原则:该买什么价位的房?在自身购房财力之下,确定价格承受范围。

由于房价已经处于高位水平,为了不背上过于沉重的贷款压力,在了解到满足生活需求的住宅选择标准后,需要对家庭的财力进行评估,确定出一个可承受的价格范围。

判断价格低限,可以用贷款最高额度与最高年限来计算出每月还款额,只要月还款额占家庭月收入比的1/3以下即可。判断价格浮动空间,可以根据住宅指标家庭生活的影响程度分清各项需求指标的主次关系,明确哪些是必须满足的刚性需求,再确定哪些是可以舍弃的柔性需求。

这样一来,就可以在有限的财力之下,得到既符合置业期望、又具有充分选择空间的购房价格定位。

第三原则:该买什么类型的房?衡量房子的性价比是否最优化。

衡量住宅性价比是否最优化,也就是看与同档价格住宅相比其居住及附加价值是否最高。我们购买一套住宅,买下的并不仅仅是一套房子,还有附属在房子上的生活环境,包括区域配套、社区环境、物业服务等。区域配套包括有餐饮、休闲、金融、医疗、教育、交通等多方面组成,

这些直接决定生活的便利度。社区环境主要包括:绿化环境、人文环境、社区安静度和安全封闭性等。

第四原则:如何在价格谈判中掌握主动?坚持价格底线,不要为明天的升值买单。

房子的出售方总是对房子所在的区域发展规划进行夸大性的描述,手中拿着升值潜力这张牌,试图让买家感受到:他买到的不仅是一套房子,更是一个在不断长大的金元宝。在这种诱惑下,买方在进行价格谈判时要坚持自己的购房原则和价格底线。

对于自主型购房者来说,房子买来是为了解决当前的居住,应该更看重的是房子当期所具有的价值,而不要过多地考虑房子的未来升值潜力,不要用今天的钱为明天的升值埋单。

要是想在价格谈判中“有理有据”、不陷于被动,您应该关注当前房产的价格行情,尤其是对您想要购买的住宅区域和小区的价格有一个全面的了解。为了让买房人对价格了如指掌,堂堂网特别设立一个“市场看板”,房价信息时时更新,并配有动态走势图,您只要输入小区、房屋类型、户型等向量,就可以即时搜索出相应的房价。

第五原则:买房怎么能最省钱?精打细算,采取最省息的贷款方式。

不管是买新房还是二手房,购房人在贷款这一环节都缺乏专业的指导。开发商或房产中介往往会出于自己的利益,为买房人指定银行。但在频频加息的房贷政策环境下,贷款利息的成本支出越来越高,因此买房人需建立贷款理财意识。对各银行推出的能够节省利息的贷款产品以及贷款方式,应高度重视,多做比较,制订出适合自己的贷款方案。

如果您有公积金,那尽量在购房时办理公积金贷款。公积金贷款利率较低、首付政策不变、贷款成数较高。现在公积金贷款办理流程已经简化,贷款人完全可以自行办理。另外还有固定贷款利率、等额本金等贷款方式,都可以节省利息。

掌握这五个聪明购房原则,即使在高房价的形势之下,买房也能取得好收益。(搜房网)



无论房价降不降 七种人永远买不到房

一、永远觉得房价还会跌的人。

这些人天天就在盼望崩盘,最好是开发商把房子都造好了再倒贴给他,在等待奇迹会发生的梦中人。

二、永远总是慢人一拍的人。

看房的时候,这好那也好,一到关键的时候就磨磨唧唧,当断不断,犹犹豫豫,总是等机会过去了再懊悔的人。

三、永远都不相信开发商和中介的人。

这些人永远都以自己为中心,宁可自己负天下人不能天下人负我!世界上没有纯为人民服务的开发商也没有永远坦诚的中介,毕竟大家都是做生意要吃饭的,关键是你怎么去看怎么去对待。

四、永远总是看而不买的人。

这些人不是不想买,而是总想多看几套结果一看就不可收拾,房子总是越建越好,价格却也越升越高,好不容易看好了一套一问价格傻了,怎么和我当初看的价格差这么多呢?

五、永远相信专家的话的人。

孰不知那些天天喊房价要跌的专家其实一边在喊跌一边却在到处抄底,试问下中国那位专家不都是有好几套房子?如果房价靠那些整天就知道吹牛皮的专家能跌下来,那……那你相信吗?

六、永远都在等待房价跌到谷底的人。

这些人就跟炒股票一样,天天在等抄底,可是又有几个能知道谷底在哪呢?

七、总想买套十全十美的房子。

这些人往口袋里都没几个钱,所以总想把钱用在刀刃上!实际上有见过十全十美的房子吗?结果在看了N套房子后终于觉得累了困了,明白了房子原来是不能没有缺点的,在遇到一个黑中介或者是黑心开发商拼命地忽悠下一头就栽进去了,最后就整天在家里怨天怨地怨人!
(搜房网)