

保值很重要

负利率时代下现在买房靠谱吗?



从今年的3·30新政开始,楼市的政策进一步放宽。今年以来,央行多次降息降准。10月24日,央行再次进行双降,目前1年期的存款利率已降至1.5%,创下了十多年以来的新低。显然,我们已经进入了一个负利率时代。

那么,问题来了。负利率时代下,买房靠谱吗?投资房地产是否依然是财产增值和保值的有效渠道?现在是否是买房的最佳时机?面对调整期的楼市,购房者该何去何从?带着这些问题,让我们重新认识负利率时代下的楼市。

政策

利率持续走低 财产保值很重要

从去年以来,政府对楼市的调控频率越来越频繁,今年的调控力度也比较大。在货币市场方面,根据记者统计,从今年开年以来至今,总共五次降息,时间分别为3月1日、5月11日、6月28日、8月26日、10月24日,年内五连降让银行利率持续走低。

那么,现在利率到底低到了什么程度?根据国家统计局公布的数据显示,9月份的CPI同比上涨1.6%,并高于当前1年期存款利率1.5%。这说明,“负利率”时代已经到来。

也就是说,银行一年存款的利息,跟不上物价上涨的幅度。具体来说,1万块存入银行,一年后本息收入10150元,但是物价上涨的幅度在1.6%,1万块的东西在一年后涨到了10160元。随着时间的推移,人们会感觉存款在“缩水”,购买力也逐渐下降,也就是人们通常说的“钱不值钱了”。在这样的政策走势下,将会促使大家把钱转向其他渠道的投资,进行财产的保值和增值。

不少业内人士认为,由于我国的投资渠道比较少,相对于股票、基金、外汇、黄金等投资产品来说,房地产依然是相对比较保值的投资产品。从目前的市场环境来看,未来银行的利率仍将持续走低。

对此,房地产大佬任志强也曾表示,利率再继续降低肯定有助于买房子,因为最实惠的投资就是低利率的时候把未来二十年的钱挪到今年来花,这是最好的投资。

机会

把握买房时机 该出手时就出手

在这样低的利率下,银行存款是否会流向楼市?从当前的市场环境来看,有很多购房者选择了观望。值得注意的是,在负利率时代下,银行的存贷款利率降低,买房还贷的压力也有所减小。至此,5年期以上商业贷款利率已经降至4.9%,而个人住房公积金5年以上贷款利率也调整至3.25%。

对于自住型购房者来说,谈到买房时机,很多人都表示,再等等,或许房价还会

降,或许国家还有更多新的政策出台。

“谁都无法等到最低点,最好的办法就是抓住当前的时机。”克而瑞昆明机构总经理、房价点评网昆明首席分析师■敏菲认为。实际上,买房时机不仅仅是跟资金的情况紧密相连,还有很多因素可以参考。

在■敏菲看来,从去年的9.30政策之后,市场一直处在买房的窗口期,昆明楼市亦是如此。第一,自去年以来,昆明的楼市经

历了大幅度的调整,房价基本上已经回归理性,目前处于中地位,持续保持一个比较均衡的态势,价格不可能再大幅度下跌。第二,央行今年连续几次降准,让市场的资金面有所缓解。对于购房者来说,贷款的利率已经达到了多年来的最低值,长期下来可以节省不少的一笔钱。在一定程度上降低了买房成本,缓解了还款的压力。第三,对于自住型的房子来说,昆明总体上是供大于求的。对于开发商来说,他们也愿意给出一些促销政策,而购房者也能够享受到更多的优惠。第四,房地产已经由卖方市场转为买方市场,购房者有更多选择的空间,去挑选性价比高的产品。综合来看,现在买房无疑是一个比较好的时机。

选择

期房、现房、二手房,你会怎么选?

随着负利率时代的到来,很多人都看好现阶段的房地产市场。如果说,现在是买房的好时机,那购房者该如何把握?

从市场层面来看,昆明有部分房地产企业出现了资金链断裂、项目停工、延期交房等不少问题,由此,购房者的买房意愿有所降低,观望情绪也逐渐加重。

“今年本来打算买房的,但是感觉现在买房不靠谱,万一开发商跑路了,怎么办?”市民张先生在接受记者采访时表示,钱一旦砸进去,就很难再要回来了。“前段时间,昆明也有好几个项目被拉横幅,看着都让人纠结。不过也有朋友劝我,看到

合适的就可以买了,挑来挑去都差不多。”

实际上,由于房地产市场正处于调整期,期房存在着很多不确定的因素,因而现房、二手房也就成为了相对安全的选择。因此,有不少购房者把目光转向了二手房。家住北市区的李女士认为,现在买二手房比较踏实,房子实实在在看得见,买了就可以搬进去住,也不用担心交房的问题。

目前,对于购房者来说,买房最大的风险就是交不了房。

对于此,■敏菲认为,一般来说,购房者相对比较缺乏相关专业知识,无法对产品的风险性进行很好的辨识。事实上,不是

每一家开发商都会存在资金链断裂、延期交房等问题,如今是市场调整必定会经历的阶段,房企也将面临着新一轮的洗牌。对于有实力的品牌开发商,无论是外来企业还是本土企业,工期基本都能够正常进行,预售证等手续也比较齐全,风险相对较低一些。另一方面,期房在整体规划、配套方面都比较完善,可选择的面也比较广,价格比现房相对低一些。

此外,从昆明目前的现房来看,选择有一定的局限性。通常,现房会经历一定的销售阶段,剩余的房源并不是很多。当然,从资金风险性以及社区成熟度来看,二手房的优势比较凸显,也会有性价比比较高的房源。值得注意的是,一些年代比较早的二手房可能在规划理念上比较落后,有可能对今后的生活质量有所影响。总而言之,买房不是一蹴而就的事情,购房者让需要擦亮眼睛,择优而选。

趋势“颜值”较高

二手新房或成新热点

认真地挑选过期房、现房、二手房,或许我们会发现,这些房子都有各自的优势和特点,同时也会有一些可以挑剔的“毛病”。徘徊于市场之间,有些购房者也开始进行折中,既不想等待正在建设中的期房,也不想陈旧的二手房,同时更想要更加前卫的规划和完善的配套。

基于此,记者也注意到,近几年来,昆明有不少新小区都已经开始投入使用,由此产生的二手新房备受购房者关注。目前,记者从58同城上了解到,二手新房的挂牌量不少,靠近地铁沿线或者带有学位的房源比较有优势,价格比一般的二手房高出1000元至3000元/平方米。

整体上来说,

二手房新房的“颜值”较高,如何理解?

从建筑形态来看,新小区基本都是高层,建筑、配套设施也比较新。从规划方面来看,社区的绿化、停车位的规划、商业的配套等都比较合理和完备,有利于生活质量的提高。

记者在走访中介门店时,不少中介人员表示,现在不少来买二手房的人都比较青睐二手新房,并且出手也比较快。由于房子比较新,一些房东要价较高,也会让购房者望而却步,转向相对新一点的老小区。

更值得一提的是,二手房营业税的免征年限在今年3月30日从5年调整为2年,不仅减少了交易的成本,也更

有利于二手新房在市场上的流通。结合这样的政策优势,在负利率时代下,随着买房门槛的降低,二手新房有可能会成为买房的一个新热点。

综合以上的各种因素来看,买房还是要基于对市场理性的判断,不能盲目跟风。在政策宽松的基础上,无论是期房、现房,还是二手房,考虑自身的需求,抓住当下的机会,才能买到让自己舒心的房子。有业内人士建议,拥有地段、地铁等交通区位优势,以及教育、自然等稀缺资源的房子,是不能错过的。

(据买房网)