

争论

买房不单是用心,某些时候还得看准机遇。今年上半年,市民在眼巴巴等着房价继续回落。几乎是一夜之间,房价直往上蹿。

进入第四季度,房价依然看不出回落的意思。市民是果断出手?还是选择继续观望?如今出手值还是不值?且看各方买与不买的理由。

现在是否该买房?

□郭丰年

买?

理由

I 优惠频出现房发售

楼市火爆时期,开盘就卖光的情况并不少见,房子修建的速度赶不上销售速度。经过2008年的调控,这一现象得到了改善,如今市场上在售的房子大多为现房销售。现房有眼见为实、现买现住的特点,保障了购房者的消费安全,不怕买到烂尾楼,所以在合理的价格条件下,非常受购房者欢迎。

因为2008年积压一些房源,随着今年的人市,新一批现房、准现房将加入到销售大军中。购房者可以慢慢挑选心仪的住房,同时由于现房不仅可以马上入住,还可以马上出租,办理产权的时间比起期房大大缩短,可以最大程度保障消费者的利益,缩短增值预期。

II 求大于供房源减少

自从今年年初以来,楼市就开始出现反弹迹象。“被压抑了一年多的楼市刚性需求出现‘报复性反弹’,在2007年底到2009年初长达一年多的时间里,市场上的新楼盘屈指可数,但刚性需求并没有减少,开发商手中能卖的房子越来越少”,某地产营销经理姜先生表示,楼市供不应求的局面或将形

成,消费者如不及时购买,下半年可供挑选的房源会更少。今年上半年,已经消耗掉了大量的存量房。

“现在的情况是,由于供应量跟不上需求量,很多开发商已是无房可卖”,姜先生介绍,老城区表现得尤为明显,多个项目均已售罄,只有少数项目有一些房源。

III 投资房产最保值增值

如果从市场角度来看,一方面,多数消费者对市场信心恢复,对未来房价预期看涨,造成恐慌性购房现象;另一方面,目前确实有一些大的楼盘并没有怎么大幅涨价,性价比高,能够吸引消费者,尤其是近几个月一些新上市的楼盘,因为是首期开盘,首期购房也较为实惠,这也为后期升值提供了较大潜力。

经济危机让全球处于‘通胀

重压’之下,房地产作为最保值增值的产品,将吸引更多的资金流入,而面对货币的贬值,很多消费者也开始青睐投资房产。国家经济复苏急需房地产业的推动,而房地产本身又具有一定的金融属性,就目前来说,房产无疑是很稳妥的投资产品,至少在未来几年内,房价下降的可能性都很小。从长远来看,投资房产才能实现货币的保值与增值。



不买?

理由

I 房价不会持续上涨

地产研究专家刘波声先生认为,现在处于房价抬升期,许多投资性资金与风险资金挤进楼市,房价不会再长期保持旺盛的上涨态势,因此买房不要轻易出手。

他认为,目前开发商主要面临两个方面的抉择,一是未来储备;二是在随行就市的同时捕捉预期信息,因此大部分营销在售项目,不存在快速出货的要求,价格

策略、销售节奏等都会进行相应调整,消费者应该看清楚再出手。

在他看来,本轮房价暴涨或快涨,是阶段性的,带有拐点,也就是在开发商产品结构调整到位,紧缩时期沉淀的有效购买力释放得差不多,投资资金不用挤房产这条华山小道的时候,并且未来还有部分保障房入市。

II 房价高于自身承受能力

市民李海洋是典型的租房一族,他也是反对目前购房的众多消费者之一,在小李看来,现在很多和他一样的年轻人还不具备买房的能力,大学毕业已经持续几年降低自己的工资收入预期了,而这些在2006年后参加工作的人群则是未来几年内购房的主力军,但他们刚就业2-3年就面临金融危机,可能会受这方面的影响,使得工资从上

升渠道转入持平渠道,因此他们的购买力根本不可能支持现在的房价或者是持续上涨的房价。

“特别是今年的廉价毕业生必然会与已就业的人群争夺工作岗位,而这必然将拉低整体就业人群的工资水平,也会拉动这个群体的购房能力。”小李这样分析到。

III 大盘入市,将改善“房慌”

对于近段时间我市商品房销售量取得的“成绩”,以及稳步提升的房价,部分人认为,楼市进入“恐慌”阶段。

首先表现为老百姓恐慌性购房。老百姓对房价上涨的恐惧促使其出手加快。

其次,未来新盘也将频出。从秋季房博会已经可以看

出,盐城楼市未来还有很多新盘上市,而未来供应量不应当成为房价暴涨的理由。

购房者不妨等形势稳定了再做决定也不迟,在今年年底或明年初随着一些房产项目的入市,平心静气地选购房房才是应当采取的姿态。

判断买房是否合适有三大标准

“

我们经常问到底该不该买房了,其实问来问去该不该买房,听来听去却越听越糊涂。现在关于该不该买房的建议许多都带有利益性,因此也就有失公正与客观。特别是08年楼市经过一年的调整后,现在房价又一片飘红,尽管现在许多城市的现状是价涨量跌。许多购房者万分后悔,悔当初没在开发商拼命打折促销变相降价的时候买房。眼看着房价又起来了,心里更是着急。这到底该啥时候买呀。其实抱这种心态的人永远买不了房。因为房价涨了不敢买,房价跌了更不敢买,跌了还想大跌,因此,这不是一个正常的心态。拥有一个健康的良好的买房心态,绝不是单纯地过多的纠缠于房价。

”

1是房价收入比。所谓的房价收入比,指的是住房价格与城市居民家庭年收入之比,按照国际经验标准,合理的城镇房价与家庭年收入比在2.6:1左右,而如今中国的城镇房价与家庭年收入比平

均高达7.6:1,有的地方甚至超过10:1。房价上涨飞快,有的年份超过居民可支配收入,有的年份甚至以30%~50%的速度上涨。

因此是不是买房,何时买房跟你的收入是非常相关的。

2是个人住房按揭月供款与家庭每月可支配收入比(要把利率风险考虑进去)。这个比一般在28%~35%。如果超过35%,

则个人负担过重,不仅挤压个人其他消费,而且会降低家庭的生活质量。

3是家庭负债余额(即家庭的各种负债,如汽车贷款、信用卡、私人借款、教育贷款等)与家庭总收入比。这一比例不能超过50%。据了解,国内

不少民众特别是年轻一族在做购房决策时没有进行仔细测算,蜂拥购房,从而导致月供收入比过高。而这又有房价一路高涨的原因。

贸然买房不合适