

所有文章来自公众号【马哥聊房】，欢迎关注！

Hello，我是马哥。

目前的大环境，是横盘博弈的阶段。

按理说，买涨不买跌，房价不涨，没理由买房。

但在之前的文章中，经常出现一个观点：

有实际居住需求的买家，可以淘笋入手。

有些买家不太理解，这次来解释一下。

刚需刚改，买房中容易遇到的问题是什么？

是首付。

这是个很现实的问题，第一套房和第一次置换，目标房源和手头资金，往往会差个台阶。

比如刚需，手上70万左右，哪怕有三成首付资格，200万出头的总价，能买哪里？

在广州得跑到增城去，要么就去佛山。

这些标的物对应的保值能力，往往是欠缺的。

第一次置换也是如此。

贷款成数在削弱，叠加眼界的提升，看上的标杆盘很可能以现有资金买不到。

所以刚需刚改在买房过程中，有时不可避免会出现将就 and 妥协。

但目前这环境，对首付不足的此类买家来说，恰恰是个上车窗口期。

为什么，因为一些板块的标杆，此时有不错的高评空间。

比如老黄埔，比如科学城，比如万博。

空间是怎么来的？

像老黄埔科学城这种，主要是之前一手限价，内部标杆次新把上轮行情超出自身价值的部分涨幅，给重新吐了出来。

而万博这种，受制于目前的增量兑现速度，和对标板块的回调，因此也出现了部分回撤。

再加上笋盘本身，就有不错的价格优惠。

这实际单价和评估价间的价差，自然就被拉大了。

以老黄埔金碧世纪为例，目前的笋盘单价去到了4.8万左右。

而评估价呢，还维持在行情期的高位，能拉到6万。

这价差能做什么，举个例子就明白了。

一套刚需小三房，90平，单价4.8万，实际总价432万。

而评估价按6万算，评估总价能去到540万。

按评估价按揭贷款贷7成，能贷出来378万。

也就是实际所需要的首付，只要 $432 - 378 = 54$ 万。

以往的54万首付，正常三成首付，也就150万左右，能买到什么房子？

但现在这个窗口期，54万首付，能买到老黄埔次新三房。

两者的保值能力，根本不在一个水平。

所以这对刚需来说，就是个很好的进场时机。

同样的行情和操作方式，也能作用在刚改盘上。

因为刚改的标杆，在这轮横盘期同样是有回撤的，而且同样有高评空间。

也就意味着置换上限，因此被拉高了。

而预算段到了改善层次，由于评估价和实价间的价差没有刚需刚改标杆这么高。

所以目前的窗口期淘笋，能获得的优待反而还略逊一点。

当然了，到改善层次，选筹的方向也和刚需刚改不一样，需要另外讨论。

但通过这个现象和举例，为什么现阶段，有实际居住需求的刚需刚改可以淘笋上车，答案已经很清晰。

只要现金流充足和稳定，首付就不再是桎梏。

以前只能买增城佛山的首付，现在能买老黄埔、科学城和万博。

以前只能置换到600万的首付，现在能置换到700万。

这就是目前窗口期，刚需刚改们可以把握的红利。

所有文章来自公众号【马哥聊房】，欢迎关注！