近年来,国家"住房不炒"的楼市主基调下,加诸疫情带来的各种不稳定因素,房地产市场一直处于较为低迷的状态,很多城市楼市成交量在大幅缩水,房价表现也较为平稳,甚至出现下滑的情况。

国家定位"房子是用来住的,不是用来炒的",这句话并不是空话,房地产开始回归理性,许多投资客从楼市撤场,而刚需自住购房者也开始放慢买房的脚步,开始观望起市场,年初的时候,全国大部分城市开始放宽楼市政策,以期刺激正在观望的购房者加快购买的脚步,缓解房地产市场的窘境。

房贷利率下降

这不,近期买房又迎来了一个利好,那就是房贷利率又降了,最新的数据显示,7月份103个楼市重点城市首套房贷利率为4.35%,部分城市的房贷利率已降至4.25%,这已经是2019年以来最低的房贷利率了,比2018年最高时的5.46%已经降了1.21%,比今年四月份也下调了40个基点。

别小看这40个基点,那可是真正可以看得到的省钱,我们以一套总价150万的房子来计算,首套房贷利率4.25%,贷款30年,则贷款总计需支付的利息为80.95万,月供约5165元。这比4.45%的房贷利率,可以少支付利息5万元左右,每月月供少了124元。对于刚需购房者来说,还是一项看得见的利好的。

刚需购房者如何买房

普通购房者买房子是为了居住的,迟早都是要买的,近几年由于疫情的反复,造成许多购房者观望心态加重,因为存款有限,在不确定因素增加的时候,人们则更愿意把现金存起来以备不时之需,而不愿意把全部家当都投入到购房房子上,更何况房地产市场目前还处于低迷状态,刚需购房者就更多想要在房价触底的时候入手。

那么房价现在触底了吗?这个不好说,因为国家各种楼市调控政策的目的在于稳定房地产市场,而不是让房价下跌,房价不管是过快上涨还是暴跌,对市场的稳定性都是很不利的。那么现在算不算购房的好时机呢?个人认为,目前算是刚需自住购房较为理想的入手时机了。

现在是不是购房最佳时机

首先许多政策将投资炒房客挡在了门外,房价从2018年一波疯涨过后,这几年一直处于较为平稳的状态,未来也不可能出现暴跌了,即使个别项目出现暴跌,你也不敢买的,因为暴跌的背后可能是开发商资金链出了问题,那么该项目面临烂尾的风险也会加大,你买房的目的是想要尽快有属于自己的房子居住,而不是贪便宜导致项目迟迟无法交楼而各种闹心。

大量投资客的退场,就没有推高房价的可能,这也给了刚需购房者释放出了更多选择的空间,以前买房需要连夜排队可能还抢不到,甚至为了买套房还要花所谓的"喝茶费",现在买房可以在自己心仪的片区多个项目之间做选择,如果真的有计划买房,这个时候不就是比较好的入手时机了吗?

房价还会不会下跌?

很多购房者虽然想买房,但是最近曝光的许多城市楼盘烂尾的情况也让人不免有所担忧。其实这也是房地产市场回归理性可能需要经历的一个"阵痛期",烂尾楼一直存在,近期尤其多,一个问题被大量曝光,那么离解决问题也就是不远了,这个问题也引起了相关部门的重视,不久的将来肯定会定制出更完善的房地产开发资金监管条例,以及对现有的预售制度进行调整,政府和金融机构联手,敦促和监管房地产开发企业落实"保交楼""保民生"。

这几年的房地产市场发展中,一些高歌猛进却缺乏可持续发展运营能力的房企,开始陆续暴雷,面临资金链断裂而衍生楼盘烂尾,投资运营的项目管理和服务不到位的情况更多凸显,但相信这是房地产回归理性发展过程中的短期效应,未来想要在房地产市场占据有利地位的开发商,将需要专注于可持续发展开发运营模式。

而对于当下想要购房的刚需购房者,在买房的过程中,除了尽量选择品牌开发商外,更要注重交楼周期了,最理想的是选择新房现房,就是即买即交楼那种,即使没有条件,也应该尽量优先选择交楼周期短的项目,那些连主体建筑都没看见,交楼动不动就需要等一两年的项目,一定要慎重考虑。