

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，在不稳定因素增加的时候，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。