专家支招三类刚需购房人:

贷款购房省钱全攻略

许多人是用毕生的积蓄来买房子甚至负债来置业的,在买房的过程中却容易被开发商的种种伎俩蒙蔽了眼睛,往往在买房之后懊悔不及却回天无力。在月薪增长远远赶不上物价上涨的时下,购房人有没有什么省钱高招呢?为此,专家分析认为,有三类刚需的购房人可以考虑这些省钱的贷款"高招"。

首次购房人群案例

代表人物:小沈,外地人,某大型公司高薪白领

典型案例:小沈是山东人,毕业后一直留京工作,现就职于一家大型软件公司工作,月薪15000元,收入稳定。

小沈目前一直租房居住,月租金2000元,小沈打算以后定居北京,他觉得一直租房居住不是回事,所以准备在城区内淘一套小户型房屋,但是小沈现在手头积蓄加上父母的资助也只有100万元,难以实现全款购房,只能使用银行贷款,他自己有着中长期的提前还款计划,小沈想知道在贷款方式中有没有省钱妙招。

贷款方案:商业贷款银行及还款方式寻突破

专家指导:首先,对于小沈这样的外地购房人,根据新政目前银行一般要求其提供在京一年以上的纳税或社保缴纳证明,而小沈所在的公司可以提供这些证明。其次,对于首次购房人群,目前商业贷款和公积金贷款在首付方面无差别,只是利率有略微的差别,但是商业贷款可以贷款的额度比较高,因此专家建议小沈选择商业贷款,目前部分银行对首套房的借款人政策相对实惠,仍可申请到下浮30%的优惠利率。

在贷款方式上可以选择等额本金还款,虽然前期还款压力相对等额本息大一些,但是从长远来看,等额本金还是比较节省利息的。再加上小沈有提前还款的打算,等额本金更适合小沈使用。

在购房方面,专家建议小沈可以选择地铁沿线及商圈附近的小户型房屋,便于其上下班出行。在贷款方面,可以选择贷款额在80万元左右,采用等额本金还款的话,第一个月还款6093.78元,还款额在小沈月收入的50%以内,而等额本金月还款额以后逐月递减,后期还款压力会越来越少,比较适用于他。

置业升级人群案例

代表人物:小刘,北京人公司高层管理人员

典型案例:小刘是北京人,现任某公司高层管理人员,收入颇丰。小刘和爱人结婚多年,两人名下都没有过贷款购房记录,小刘现在居住的房子为当初父母以小刘的名义全款购买的,该房产位于通州区,房子较旧且面积较小。由于小刘和爱人准备要小孩,所以再换套房子,小刘看上了一套总价为200万元左右的大两居。但小刘现在手头资金只有40万元,父母资助50万元,名下的这套房产现在市场价约为120万元。

贷款方案:卖旧买新一步到位实现置业升级。

专家指导:像小刘这种名下已有住房的置业升级人群,根据目前"认房又认贷"的二套房政策,如果再次购房有可能将被认定为第二套住房。专家建议小刘最好还是采取"卖旧买新"全款买房的置业升级计划。在购房方面,因为小刘购房的目的是为了日后生孩子的需求,不如一步到位选择学区周边或者离重点小学较近的区域购房,做好长远打算。

中小企业主案例

代表人物:小张,北京人,私营企业主

典型案例:小张是北京人,现为一家印刷厂的老板,客源稳定,收入可观,小张现名下有两套房产均无贷款,一套房市场价为200万元,一套为250万元。为公司扩张需要,小张需要将工厂移址并将现有生产设备进行升级换代,总费用需要大概220万元,小张手头现有的资金不能够支付全部购机款,小张不知道有没有什么途径可以解决他的经营融资问题。

贷款方案:抵押消费贷款中小企业主融资首选

专家指导:像小张这样的中小企业主,如果在经营中遇到融资困难,目前可以选择抵押消费贷款,将名下房产做抵押向银行申请经营贷款。目前抵押消费贷款除支持购房、购车、装修外,对中小企业主经营融资也是扶持的。小张只需提供公司的组织机构代码、营业执照、财务报表、公司章程、公司的损益表等,即可向银行申请抵押消费贷款,一般可以贷到房产评估价的七成。假设小张的两套房一套房可以评到150万元,一套可以评到200万元,七成计算的话,两套房产做抵押完全可以满足小张的资金需求。并且目前抵押消费贷款相比于其他经营贷款,在贷款利率上也存在较大的优势,可谓是中小企业主融资的首选。

据《北京青年报》