

不少人有钱也要贷款,买房善用“富人思维”

用投资的理念来买自住房

对很多人来说,购房已不是个人行为,而是一个甚至几个家庭要共同面对的事情,怎样做才能不让购房降低生活质量?对于有思想力和行动力的人来说,任何时候都是机会:高位时可以适当清仓换取更大价值的资产,低位时可以卖旧买新、卖小买大、卖郊区买城区,消除“房奴”生活隐忧,你需要知道下面这些事。



战略上要“城市包围农村”

房屋价值的永恒定律是:地段、地段,还是地段!就是说买得起大城市不买小城市,买得起中心城区不买郊区,宁要中心城区一小房,不要远郊区域一大房。要关注总资产多少,不要过多关注房屋大小。据中国指数研究院中国房地产指数系统2000年到2010年多个城市销售价格变动的结果统计显示:11年间,全国平均房价上涨2.42倍,但同期多个大中城市房价涨幅都远超全国平均水平,其中,北京和上海两个城

市的上涨倍数分别是3.76和4.27。可见,大城市房价涨幅度会超过二、三线城市,城市中心区域房价涨幅度会超过郊区和边缘区域。

除了战略上要“城市包围农村”,在战术上还要“农村包围城市”。如果手里资金有限,买不起大的就买小的,买不起城中心的就买郊区的。等到若干年后房价涨了,再卖掉小城市的、城郊的,改买大城市的、城中心的,也算是一种“迂回战术”。

要抛弃“买房就是自住”老观念

做“房奴”要善于转换思路。这其中最重要的一点就是要抛弃“买房就是自住”的老观念。中国当下的实有城市化率不足三成,要达到70%以上的世界平均终极城市化率至少还有20年。房子是不动产,但人是自由流动的,你买的房子给别人住,别人买的房子给你住,有何不可?在这个城市化急剧发展、人口急剧流动的当代社会,多少人能够在自己的房子里住一辈子?

另一方面,富人思维是即使再有钱也要贷款买房,首付越低越好,年限越长越好;穷人

思维是即使再没钱也要东拼西凑自己尽量多地凑到房款,以便少贷款少交银行利息,结果不仅自己不能以最小力量通过银行杠杆撬动最大资产,而且亲戚朋友的钱也成了死钱。

现代风险社会同时又是以金融为基础的信用社会,一套产权完整、支配自由,随时可以和银行完成抵押贷款交易、价格稳步上涨的独立产权房,事实上就是一张最好的人生“保险单”。现代风险社会,生活用品、医疗、教育等各项成本都在不断上升,房屋可以成为风险社会的对冲工具。



买一手房更能撬动贷款杠杆

信用消费时代,人可以提前安排自己一生的收入,安排多少,跟自己的预期有关,跟具体的收入并不一定重合。在勤劳致富的同时要善于投资理财,通过信用金融制度和交易致富实现财富非线性增长。房产等固定资产具有自动复利功能,是其他股票、票据、银行存款等金融理财产品所不具备的。

与银行建立按揭关系,相当于向自己的未来借力,不过这个力也有大小之分。

举例来说,以首付50万元为例,只能撬动总价100万元的二手房,却能买到166万元的一手房,并且可以充分利用银行贷款。按同等比例的升值计算,5年后涨1倍,那么二手房5年后的总资产是200万元,但买一手房是330万元。

需要注意的是,每个人的风险偏好不一样,有的人适合“激进”一些,有的人适合“保守”一些,个人应在购置房产之前保证自己的生活质量,量力而行。

年轻人房贷宜选15-20年

除购房款外应预留装修、置办家具家电等的费用

参加工作不久的年轻人筹划买房应该考虑哪些问题呢?

准备多少钱才能买房?一些有置业经验的购房者认为,切忌将所有存款都用于购房,因为买房后紧接着就是装修房屋、置办家具、家电等,这些也需要一笔不小的费用。因此,年轻人购房时,至少应保留一半的存款。

选择房型别盲目贪大。年轻人选房切忌好高骛远,一定要根据自己的实际需要选择合适的房型。若在未来5年内不打算要小孩,可以选择面积较小的住房,一般两居室住房足够。若近期想要小孩的年轻家庭,则应根据自身经济条件选择两室或小三室的住宅。若打算买房与父母同住的年轻人,则必须考虑购买三室以上的

住房,同时最好能有两个卫生间,不论是父母还是自己居住起来也比较方便。

子女教育应放在首位。建议年轻人在选择房源时还应将小孩未来的教育问题考虑进去。一般而言,学校最好不要距离居住地太远,尤其是幼儿园、小学,距离太远接送不方便。

怎样贷款才不会变房奴。一般而言,年轻人贷款购房,

还款年限选择15-20年较为适中。若贷款年限过短,还款压力相应较大,一旦工作发生变更可能导致无力还贷。但如果预期自己未来收入会大幅增长,则不妨选择较短的还款期限,这样可少付利息。若有住房公积金的年轻人,在购房时能用多少公积金就尽量用,这样也可少付利息。

(金陵)

巧选贷款产品 减轻还款压力

随着老百姓消费能力的提高,与房产相关的贷款产品也层出不穷。如何选择贷款产品?哪些贷款产品适合自己?针对这些疑问,业内专家列举常见的5类贷款产品,分析这些产品适用的人群,以免出现“病急乱投医”的情形。

商业贷款:

选对还款方式能省钱

特点:商业贷款额度高,并提供等额本金、等额本息、双周供等多样化还款方式。只要还款方法得当,就能减轻购房者的按揭负担压力。商业贷款还贷年限一般为30年左右,为购房人提供了充裕的还款时间。但银行对于购房人的第三套房不予贷款,且还款利率较公积金贷款稍高。

适用人群:企业高层或者收入较稳定的人群。

公积金贷款:

还款利率优势明显

特点:利率低,还款方式极为灵活,只要借款人每月的还款额不低于“最低还款额”,就可以随意确定月还款额。二套房使用公积金贷款,还可依照首套房政策。唯一缺点是上限额度一般控制在80万元,资质良好的客户最多也只能达100万元左右。

适用人群:购买小户型的公积金缴存者。

抵押消费贷款:

灵活“玩转”不动产

特点:适用范围广,借款人可将现有完全产权的房屋作为抵押物,贷得的款项可用于购车、住房装修等用途。在借款人的个人条件及资料俱全的情况下,经审核可快速放款,满足快速融资的需求。缺点是还款利率较高,一般最长还款时间仅为10年。

适用人群:有房且急需资金用于各类消费或经营的人员。

补按揭贷款:

买房人新“钱”途

特点:凡全款购买房产,房产未超过一年的借款人均可办理。贷款成数较高,年限长,但还款利率稍高,基准利率上浮15%至20%。

适用人群:全款买房后急需融资且房产证自颁发日期起未超过一年时间的借款人。

无抵押贷款:

个人资质也可以当“钱”花

特点:借款人只需提供身份证件、收入证明、住址证明等申请材料,银行根据个人的信用情况发放贷款。还款利率较高,年限较短,上限额度仅为20万元左右。

适用人群:有稳定工作、收入良好的人群,例如全球五百强企业员工、国企职员等。

