

购房者：出手更为理性 需求谨慎释放



“即便有政策出台,也不会冲动购房”

在北京“认房不认贷”出台后,郭铭便拥有了买房的“资格”——被降低的上车门槛。如今门槛再次被降低,要不要买?

“手里资金有限,只能看一些偏远的二手房。”北漂五年,郭铭也有了在北京安家的想法。据郭铭介绍,看房过程中也选到了一个自认为性价比高的房源,良乡大学城附近、首付100万元、月供1万元左右,还是个老破小。一旦出手,首付上百万,月供大概占到夫妻双方工资的一半。买了房子,各方面开支都要收缩。如果家庭成员出现紧急情况,生病或失业,这种压力会进一步加剧。

更重要的是,想背上这种压力,先要筹措降了门槛后的百万首付。

老家的房子挂了一年半,要“割肉”才能卖掉;30年的月供压力,万一工作有变化了怎么办;老破小等到5—8年后,置换难怎么解决。自从有了在北京买房的想法,在买与不买之间,郭铭被困扰着。

更为重要的是,在郭铭看来,现在的楼市有些吃不准:新政之后并没有出现自己预想的“暴涨”,看上的房子还是那样,跟中介聊、看媒体报道,整体市场“波澜不惊”,似乎不用那么着急。

郭铭提到的新政,就是10天前北京发布的楼市优化政策,内容涉及首付比例调整、贷款利率降低、贷款年限延长、普通住宅认定标准调整等。新政后,北京实行九年之久的普宅标准终迎优化,普宅占比由调整前的30%大幅提高到70%,此外,首付比例及贷款利率也降到2016年9月以来最低。

“现在还没有孩子,还能再等几年。”谈及买房计划,郭铭表示自己是“刚需”,是一定要买的,但可能要等等。即便有政策出台,也不会冲动购房,除非有能真正“下场”的理由。政策给首付减了压,代价是贷款增多了,买房这件事,是要考虑承受力的问题。

“如果存量房贷利率下调,我就不换了”

与郭铭不同,陈瑾是大家眼中那个在合适的时间点换对房子的人。

2020年底,在意识到“没有学区的老破小没有未来”后,陈瑾果断把自己在丰台西罗园的老破小换成了现在东城安定门的89平方米次新房。

在本轮北京楼市调控优化前,陈瑾已经再次把自己的89平方米次新房挂出,理由很简单:疫情期间换了工作,自己也没有学区的需求,贷款利率最高点5.25%买下的房子,怎么看怎么“不那么划算”。

其实从成交结果看,陈瑾这套房子确实换得“还不错”:西罗园的老破小同样朝向、同样面积的房源,在两大中介的挂牌价格比当年她卖掉的那套房子低了20万元。而且陈瑾是2020年卖的,还不是最高点。跟楼下门店帮自己卖房子的中介小哥聊天得知,这套房子与2022年初的最高点比,已经跌去了15%左右。

但手里这套,却从880万元上涨到了1100万元左右,挂牌价在1200万元。

“多少钱都没用,就这一套房子,现在卖不掉。”在被问及为什么想换房,“走着上班、房贷压力没这么大”是陈瑾给出的理由。但她也清楚,自己给出“平行换房”的想法,在这个市场是比较难的,“至少换房的税费、中介费、装修损失都是一笔不小的开支”。正因如此,在北京楼市调控优化落地后,对新购入的二套房贷利率、首付给出的优惠,让陈瑾有了希望:存量房贷利率既然能下调,那二套房贷存量利率能不能一视同仁。

4.8%和5.25%,25年与30年到底有多大差距?

陈瑾有一个账本。以她这笔180万元的商业贷款为例,现在自己5.25%利率、25年期的贷款,每月需要还10786元,利息支出143.59万元;如果存量房贷利率与贷款市场可以跟新增的二套房贷一视同仁,180万元、4.8%、30年期的商业贷款,每月还款下降至9443元,总利息支出多出16万元,但放在大的通胀压力下,应该是划算的。

虽然这么想,但陈瑾也知道,可能性不大。“毕竟政府希望的还是活跃交易。如果存量二套房贷利率能下调,我就不换了。”因此,目前的她两条腿走路:边卖房边看政策。

新政改善了成交 趋势并未扭转

截至12月24日,北京楼市优化政策落地已满10天。

从网签成交数据上看,新政后剔除周六日,新政后工作日日均成交二手住宅525套,新政前日均成交473套,较新政前成交上升10.99%,网签成交量有一定的上升。

从挂牌量来看,新政后北京二手房挂牌量并未出现明显上升局面,诸葛数据研究中心监测数据显示,截至2023年第51周,北京二手房在售挂牌量为24.7万套,较第50周下降0.7%,较第49周下降1.6%。

诸葛数据研究中心首席分析师王小嫱指出,从数据上看,新政后北京二手房成交活跃度有一定的上升,但挂牌数据上体现得不是很明显,新增挂牌量及在售挂牌量规模较新政前略有降低,新增挂牌均价也并未呈现上行局面。整体来看,在当前的市场供求关系下,本次新政带动了成交改善,但市场整体趋势并未扭转,且升幅并不是很明显。

“当下市场主要的问题在于市场信心不足,储蓄意愿大于消费意愿,归根结底是整体就业环境及收入问题。”一位从业十年的房产经纪人罗威告诉北京商报记者,代表二手房市场最直观的指标就是带看量,据内部统计,新政出台后的10天时间内,带看量和之前差不多,甚至还稍微有点下滑。在经历了“认房不认贷”市场的大起大落之后,大部分购房者对于新政能够比较理性地看待。

在地产分析师严跃进看来,新政出台后市场成交量有所提升,但购房者并未出现过度恐慌的看房和选房行为,这是一个谨慎的选择。因此,新政激发的购房需求将在未来一段时间陆续释放,预计在新政落地后,北京新房成交量将逐步止跌并趋于稳定,二手房成交量也将随着时间的推移呈现平稳增长态势。