

80 后“刚需”: 与其看大势窥天机 不如算算购房的机会成本

■记者 林长凯

龙年,楼市大环境依然寒冷:二月份全国 70 个城市房价停涨、进入三月,各主要城市的楼市成交量依然止步不前、购房者观望情绪依然浓厚、国家调控决心并没有丝毫减弱。

其实,对于普通购房者,特别是 80 后购房者来说,与其看大势窥天机,还不如好好算算自己购房的机会成本,结合自身实际作出理性的买房判断。



首套房,性价比最重要

在我市某外贸公司从事销售工作的马先生是一位来自湖北的新瑞安人,来瑞已经有七八年了。1984 年出生的马先生之前都是租房住,没有想过要在瑞安买房,直到 2011 年结婚并决定在瑞安安家时,马先生才有购房打算。“我是孝感人,在老家孝感有两套房子,当我和妻子决定在瑞安安家时,就决定必须把孝感的房子先卖了,这样才能凑足首付。”马先生说,

对于购买什么位置、什么价格的房子,马先生有他自己的想法:“首套房,性价比最重要。在瑞安,如果能出现 8000 到 11000 之间的价格,我们就会出手。”当问及为什么看好这个价格时,马先生说:“这是性价比最高的价格。对我们来说,买个两到三室、面积在 80 至 90 平方米之间的房子是最合适的。当然那种两室可以改成三室的最好。有了孩子或者双方父母来了,都能有安排的地方。”

房子再小也要有“品质”

作为绝对讲究品质的 80 后,余小姐的买房标准可以说是相当高:一定要离工作单位近;必须是品牌开发商;小区物管要好,最好是知名的物业管理公司;户型方正,三面采光,通风良好;至少有一个阳台,房子再小也要有晒太阳、喝咖啡的地方;周围必须商业繁华,小区景观一流,最好带公园。

余小姐的买房意识是去年才变得强烈起来的。2011 年,受到限购令等楼市调控政策的打压,瑞安的楼市跌入低谷,房价面临下行,一些

马先生告诉记者,他们之前已经看了不少房子,有的价格合适但采光不好,有的户型可以但位置太远。“我和妻子都想选个南北通透、户型好而且通透的。”在马先生眼里,第一套房子的性价比是最重要的,“肯定有好房子,但好房子价格相对要贵。对于我们这种事业刚刚起步或者工作刚刚稳定的小两口来说,房子不能成为今后生活的“累赘”,要在自己力所能及的范围内购房。”

市区塘河北路某房屋介绍所的负责人迟先生说,新房预算普遍比二手房要高,要求购房者的收入一定要处于较高且稳定的水平。对于工作多年、经济实力雄厚的购房者来说,不妨考虑一步到位,购买成熟地段的商品房、公寓等。此外,目前很多新开楼盘针对一次性付款推出一定幅度的优惠,因此在实际支付能力允许的情况下,选择一次付清房款是一种较“省钱”的做法。

业内人士和开发商放出风声:2012 将是买房的好时机。看到市场的反应,余小姐突然意识到,今年将是买房千载难逢的好时机。

元宵节过后,余小姐就马不停蹄地往房屋中介所跑,希望能找到自己期望的房子。由于她对房子品质方面的要求过高,至今还一直没有找到让她满意的房子。在问及今后是否会放低对房子的要求时,余小姐笑着说:“房子住着舒服很重要,房子的面积小点没有关系,但是再小也要有一定的品质,比如说有阳台等配置。”



二手房经济划算,也能满足“归属感”

小倪和女友相恋已经 4 年多了,打算今年 10 月份订婚。目前两人月收入加起来大约 7000 元左右,另外还有 10 万元存款,双方父母也愿意“支援”15 万元。看过一些新盘后,小倪越看越气馁,所以很快将视线转向二手房。

在筛选二手房源时,小倪的看房“基本方针”是:交通便利、小区环境成熟、配套设施齐全,总价 90 万元以内。经过一番对比,他最后看中了一套 80 平方米的二手房,两室一厅,之前房东装修的档次还不错。而且,小区环境、交通和配套设施都不错,视野比较开阔,附近有超市、菜场、幼儿园等。

小倪告诉记者,对于很多年轻人来说都想买新房,但年轻人毕竟没有多少积蓄,买房、结婚更应该精打细算;如果经济实力相对有限,可以马上入住的“二手房”能满足小俩口的“归属感”。如果硬要打肿脸充胖子,反而可能会给自己的婚后生活带来负面影响。

业界观点: 80 后对住房有强烈需求

80 后分两个阶段:从 1980 年到 1985 年和从 1986 年到 1989 年。从 1980 到 1985 这个年龄段的人已经到了而立之年,很多都已经成立了家庭并有了小孩,对住房都有强烈的需求,也有一定的经济能力,可以购房供房了;85 后还没到结婚年龄,更多的属单身购房,他们首付能力不强,但月供能力还是强的,都属于刚性需求的群体。

业内人士何大康指出,虽然 80 后对住房有强烈的需求,但也不是市面上所有住宅类型都适合 80 后。“80 后与 60、70 后相比,对于新事物的接受度,对时尚感的追求和个性化要更强一些,对产品的结构功能要求也是不一样的,这其中很大一部分因素还是取决于经济承受能力。”何大康说。

何大康分析说,80 后购房主要考虑的因素还是价格,需要首付低、总价低的房源,同时户型设计还要具备高功能。例如说,55 平方米能够有两房两厅,75 平方米能有三房两厅。他们在要求总价低能够承受外,还要求居住功能完整。另外,在配套方面,80 后购房者要求购物方便,生活便利;出行便利,公交系统完善,路网畅通;小区就有幼儿园,孩子上学接送方便。周边医院、超市、公园等一应俱全。总的来说,适合 80 后购买的房子,就是总价低、高功能、配套齐全的房子。

眼下,在很多一线城市,80 后已经是购房主力,但不能说刚需就是 80 后,在瑞安,刚需中除了 80 后外,还有一部分是城中村改造拆迁出来的群体。



2012年加拿大投资移民趋势重磅分析会

温州侨务出入境服务有限公司

- 一人申请全家移民,子女免费就读北美名校!
- 7月联邦项目涨价! 2012年加拿大移民最新动态深度解析!
- 加拿大项目设立绿色通道, 30天内快速递案!

时间:2012年3月25日(周日 14:00) 地点:瑞安市国际大酒店四楼国泰厅

预约热线: **88241818**

留学服务机构 十年专注办理移民