



超前买房加剧涨价压力

专家呼吁,应引导人们树立“先租后买,先小后大”的理性住房消费观

2010年,为了遏制房价过快上涨,国家对楼市进行了严厉的调控,2011年调控仍将继续,市场有可能进一步企稳。在政策逐渐落实起效的同时,要让房地产市场真正实现长期平稳健康发展,还需要购房者转变住房消费观念,逐步树立“先租后买,先小后大”的理性住房消费观。



(资料图片)

为什么要“超前买房”

不知道从什么时候起,“买房”开始成为人们相聚时最重要的谈资。结婚一定要买房,不买就不结;买房就要100平方米以上,小了“不够用”;一毕业就买房,越晚出手越买不起;家长出首付,两家人买一套房;孩子要在北京上大学,先把房子买好……

在这些观念的影响下,越来越多的年轻人加入购房大军,购房群体呈现出明显的低龄化、超前化、啃老趋势。据链家地产市场研究部最新统计显示,北京2010年30岁以下人群购房占比约为38%,首套房贷者的平均年龄只有27岁,低龄化趋势明显。

据了解,发达国家首次购房的年龄比我国要大很多。如日本、德国,首次购房人平均年龄为42岁;法国首次购房的平均年龄为37岁;美国首次购房年龄也在30岁以上。年轻人长期租房是一种普遍状态。据调查,日本租房结婚者比例高达67.1%,买房结婚比例仅为

14.3%。根据英国社区和地方政府部公布的数据,2008年~2009年,英国近32%的家庭靠租房解决居住问题。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹认为,中国人历来有存钱、盖房、置业和为子孙积攒家产的文化传统,而房产就是家庭中最大的一项资产,买房置业的需求受传统文化影响很深。现在社会上很多年轻人无房不婚、一步到位、低龄购房、啃老购房的现象,都是不理性和不合理的购房观念,应当转变。

另一方面,由于近年房价上涨过快,居民收入增长速度和财富积蓄能力跟不上房价上涨速度,“现在不买,以后更买不起”这种恐慌的心态,也导致许多人不顾实际承受能力,“硬着头皮”买房。

超前购房,风险有多大

不够理性的住房消费观,给市场和个人都带来了一定风险。

超前、恐慌的购房观念和行

为,使大量购房需求提前释放,在一定程度上加剧了楼市供求矛盾,加剧了近年房价上涨的压力。我国每年城镇住房竣工量达8亿平方米左右,但这些超前性、恐慌性需求的增加,对市场供给产生了很大的压力,也使正常的住房需求空间受到挤压。各种需求的集中释放,导致供求关系长期处于不平衡之中,房价上涨就不可避免。

超前买房,也给个人财务状况造成一定的风险。

超前买房导致许多年轻人过早成为“房奴”。一般来说,每个月房贷支出占家庭月收入总额30%以下是比较安全的,超过50%,家庭财务状况就存在较大风险。但当前不少年轻的购房者,月供都占月收入的一半以上甚至更多,除去其他生活开销所剩无几。这样不仅增加了工作压力,影响了生活质量,而且自己进一步深造、再发展也受到了限制。

“很多人认为买房是为了自住,就不必担心投资风险。但在商品房市场上,买房本身必然是一种投资行为。”秦虹认为,只要是买房投资,就存在一定风险。一方面是每月还贷的压力,对购房者收入的积累和工作的稳定要求较高。而刚毕业参加工作的年轻人,往往是积累少、工作不稳定、收入变动大的群体,一旦失业,还款压力陡增。

另一方面,买房“只赚不赔”也只是个神话。受宏观经济形势和利率的影响,房价下跌的风险始终是存在的。如美国次贷危机出现,利率大幅快速上升,房价出现大跌,许多

家庭出现了负资产,断供失房现象大量出现。“过早购房,其抗拒风险的能力十分脆弱,处理不当,将会给家庭带来无穷的烦恼。”秦虹说。

中国房地产研究会会长刘志峰认为,年轻人刚踏上社会,不应该过早地把自己“拴在”房子上。应该把有限的积蓄,用在提高家庭生活水平,积极的投资理财以及对自己继续深造提高的投入上。对于住房,应当根据实际情况,树立先租房后买房,先买小房子过渡,有了条件再换大房子改善的理性消费观念。

理性消费观应如何引导

人们自身观念转变的同时,专家呼吁,政府和企业都应该积极创造条件,引导人们逐渐树立“先租后买,先小后大”的理性住房消费观。

从2011年起,我国将加大公共租赁住房的建设力度,今后,公共租赁住房将成为最主要的保障房形式。公共租赁住房为刚工作的年轻人提供了覆盖广泛、价格较低、可以长期租住的房子,能帮助年轻人度过购房积累期。

先小后大,则需要房地产市场提供足够的中小套型、中低价位普通商品房。秦虹认为,要坚持明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例,并切实落实相关的供地计划。同时要引导企业,根据市场需求,积极开发中小户型商品房。

(据新华网)

洛阳人看 洛阳手机报

1. 权威、专业、及时、准确,洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。

2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

精彩 触手可及

定制方法 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

联通用户发送短信712到10655885订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。