

# 2016 楼市变化 9 大趋势 看看现在买房是否值



2015年还有两个月就接近尾声了,那么,2016年未来楼市发展趋势又是怎样的呢?现在买房到底是赚还是赔呢?由于楼市的未来变化前景仍不明朗,所以很多人对现在买房还是以后买房表示很纠结。下面小编就来带你了解一下中国楼市未来的12大趋势,希望能对购房者的买房决策起到启发作用。

## 1、城市之间房价差距将更大

政府一直想在城镇化过程中,实现大中小城市的均衡发展。但由于公共资源无法均衡配置,发展机遇更多地集中在首都、直辖市、省会城市和特区,所以城市发展中的“马太效应”将日益明显。

过去5年里,中国形成了三大三小6个人口增长中心,“三大”是北京、上海和深圳,以及其周边城市;“三小”是郑州、长沙和“厦门+泉州”。资金增量上,北京、上海、深圳、成都、杭州、南京成为明星城市。上述这些地方,其房价将获得人和钱的双重支撑。

## 2、大城市房屋日益资产化

一线城市,以及10个左右的强二线城市,其中心区的物业将日益资产化,而且投资人将全球化、全国化。中小城市,特别是人口流失城市,房屋将回归居住、办公、商业等原始属性。对于多数中国人来说,房子最令人痛苦的时代过去了。绝大多数城市的95后,他们的青春将不再受到住房的挤压,这是房地产泡沫带给我们的最大福利。

## 3、小户型将机械化

在大城市中心区,机械化的小户型将崛起。20来平米的小公寓,将演变成一架精密的仪器,通过折叠、打开,创造出丰富的生活场景。开发商,越来越像客机、游轮的生产商。

## 4、逆城市化很难出现

很多国家在充分城市化之后,会出现逆城市化。也就是城里人到农村买地,建别墅。未来10到20年,中国很难出现

这种局面。因为中国人多,耕地少,土地国家所有。此外,公共资源的不均衡分配,也让去农村居住的人,生活不方便、不安全。

## 5、大城市很难“去中心化”

欧美绝大多数城市,都出现了去中心化的趋势。目前中国特大城市无不面临交通、环境的压力,让一个城市拥有多个中心成为很多人的梦想。但中国的国情是人均耕地少,土地国有化。国家正在划定大城市的边界,防止无限制侵占土地。加上公共资源不能均衡分配,所以去中心难度极大。相反,移动互联网技术的发展,正让交通发生新的变局:如果北京这样的城市,有150万辆出租车和专车,私人就没有必要拥有汽车。这样,城市的交通死结就被打开了,去中心化意义就不大了。

## 6、商铺面临价值重估

商铺面临的最大问题是,“提袋消费”(服装、鞋帽、家电等)日益被网购取代,支撑商铺价值的只剩下“体验式消费”(餐饮、电影、培训、溜冰场)。传统商业旺区的街铺,可能是最危险的资产,因为单价太高。此外是人口流失城市的郊区、新区的综合体。“一铺养三代”越来越困难,“三代养一铺”的悲剧随时发生。

## 7、写字楼跟住宅价格将长期倒挂

在一线城市,一直存在一种现象:同样地段、同样档次的

住宅和写字楼(含商务公寓),住宅更贵。为什么?原因有三:第一,商业物业基本上没有学位,不能落户;第二,商业物业土地使用年限短;第三,管理费水电价格高,一般不能通煤气。

网络时代,在家办公、分散办公、郊区办公正在成为时尚,写字楼的“刚需色彩”不足。一个人在办公室,可能只需要3平米就够用了,但对住宅面积的需求是多多益善。未来这种现象将持续,投资房地产还是要首选大城市中心区的住宅。当然,如果你希望现金流充裕,就要投资好的写字楼。

## 8、房产税会出台,但对市场影响不大

由于绝大多数城市房地产出现了拐点,为了稳增长,国家不太可能出台严厉的房产税。房产税是地方政府的税源,将来肯定会因地制宜,税率各不相同,减免政策也不相同。一线城市的房产税税率肯定会最高。整体而言,房产税对房价影响不大。

## 9、计划生育政策将逐步调整,但对楼市影响不大

全面放开二胎,已经没有任何悬念,只是时间问题。未来,可能还会有更宽松的人口政策。否则,中国在几十年之后,将面临严峻的人口危机(过度老龄化,劳动力不足)。这对楼市构成长期利好,但作用可能没有想象的大,因为生儿育女的成本越来越高,年轻人在生育上的积极性在下降,这也是全世界的趋势。早晚有一天会有地方政府宣布:多生一个孩子,奖励半套房子。



## 年轻人如何实现置业梦想 五点意见理好财



### 1、确定购房目标

你现在完全可以没有房子,但是你不能连买房的目标都没有,有了目标,才会有努力的方向,购置房产也就只是时间的问题了。确定的目标一定得跟自己的实际情况相符合,切记不要在自己的月收入四千元左右,就确定了一个上百万的购房目标。这跟自己的实际情况不符合,只会让自己倍感压力。

### 2、筹集购房款项

不管是打算全额购房,还是贷款购房,都涉及到筹集购房款项的问题。当然筹集购房款项的方式有多样:比如说努力增加收入,尽量减少支出,甚至在必要的时候进行借贷等,一定要有具体而详细的目标和规划,让购房的钱一天天朝目标靠近,这样的话购房梦才会一步步走近,直到变为现实。

### 3、理解购房知识和技巧

购房是一个家庭和个人的经济大事,更是需要一定的知识和技巧的,同一套房源,不同的人去买,最终的购房成本可以相差10%甚至更高,不要小看购房的知识和技巧。比如说如何选房、如何砍价、如何确定购房时机、如何避税、如何节省中介费……等等,掌握了这些知识和技巧,不仅可以很顺利地避开一些陷阱和误区,还能凭借这些淘到优质的好房源。这些知识和技巧可以通过咨询获得,也可以通过网上学习获得,当然有机会陪亲友购房更是可以直接体验。

### 4、买房时考虑到双方的现状与未来规划

例如双方或有一方家庭条件较好,或者两人的工作比较稳定且收入不错,就可以选择大一些的户型,反之则选择小户型比较合适。再例如,结婚后就想要孩子的年轻家庭就要考虑选择在幼儿园或者医院附近的小区;而结婚后双方都想继续为事业打拼的话,就要选择离各自单位都较近,且交通比较方便的地段。

### 5、带着投资的眼光去购买

婚房往往是不少年轻人首次置业的对象,由于是为了结婚而买房,有的年轻人就会因为贪图便宜而忽略了婚房的保值和升值能力。一般来说,不管买的是不是婚房,较好的地段、便利的交通、良好的环境这些条件都是要仔细考虑的;对于自住需求的买房人来说,周围最好还应有商场、超市、体育馆、图书馆等配套设施。这种房子在未来会有较强的发展空间。总之,年轻人在购买婚房时要把它作为第一次的大额投资,要用投资的眼光去考察房子所在楼盘的品质和周边环境。

### 注意事项

购房不要急,最好等自己的经济能力具备的时候再动手,为房子负债过多不是一件好事,会严重影响生活质量和职业发展前途,筹集购房款项是个长期的过程。