

华人在德购置房产的观点和建议

近日不少华人朋友向我咨询购房贷款和购房储蓄之事宜，发现大家的理解存在着许多误区。在此我想发表我的一些观点和建议：

1. 零首付，许多人认为很吸引人，但是不要忘记，你从银行贷款的每一分钱都要还利息，零首付并不是免费午餐，首付所占的比例具体要看房屋的 Kaufpreis，有些银行为了吸引客户推出了所谓零首付，如果贷款数目很大，在贷款人在还款过程中如果出现意外，生病，死亡，不能继续还款，银行有权收回房产，进行强制拍卖！
2. 只单纯看利息！例如某个银行贴出超低利息 2.88%，但并没有写这个利息是管多少年的！5年，10年，15年，20年，25年，30年，如果这个利息只是管五年，贷款人在五年后，如果市场的利率普遍高涨的话，贷款人的损失那就会很大！所以还是要把眼光放长远，在短期利益和长期利益冲突的时候，还是长期利益更为重要，因为房地产投资在德国是长期投资。我个人认为在市场利率普遍较低的情况下，至少要满足锁定 15 年的利率！
3. 之前未做任何准备，这里的准备，例如 Bausparen 房屋储蓄或和房屋贷款挂钩的人寿养老保险 Leben/Rentenversicherung，这样会在贷款的时候对 首付，贷款利率都会有很大的帮助。其实很多道理都是一样的，一个考试准备了 2 天和两年，出来的效果应该是不一样的！
4. 孤注一掷，认为房地产是万能！房地产固然好，是实物资产，但在还贷过程中，如果需要现金流急用，房地产是不能立刻变现的！在紧急需要用钱的时候不可能把房子割下一块去卖！房子买完后不是放在那里什么都不用管，维修，养护，物业是都需要资金的投入的。
5. 什么保险都没有！在还贷过程中如果出现生老病死或意外事故从而导致不能继续还贷，再没有任何保证和资金来源！在这种情况下 事故险，人寿险都会发挥很大的作用！

以上是我本人的一些观点和建议，言语中如有什么不妥处请大家见谅和指正！

文章来源:刘依松 未经许可不得擅自使用此文，违者追究其法律责任