



正像许多年轻人已经意识到的那样，买房和能支付得起房款是两回事。在低抵押贷款利率的诱惑和房价即将上涨的预期之下，一些步入工作岗位不久的年轻人在远未达到收入高峰的年龄就背上巨额的贷款，将自己置于脆弱的财务状况之下。

# 怎样轻松面对 初次置业

欣然

年仅 25 岁的雷扎埃差点就成为了一名年轻的房地产“大腕”。2003 年春天，他退掉了月租金 1200 美元的房子，在加州购置了一套两居室公寓，觉得 23 万美元的价格“支付得起”。几乎在同一时间，他又发现了一套售价只有 8 万美元的公寓，认为非常适合用来租赁。

就在雷扎埃准备在一周内买下两套房的时候，现实让他冷静下来。他说：“我帐下大约有 3.5 万美元资金，1.2 万助学贷款，因此在最后一刻，我决定放弃公寓投资。”但他贷款购置了那套两居室的公寓。

一年后回想起来，他很庆幸自己当时没有倾囊而出。他说：“我有的朋友为了购置房产倾其所有，现在其中一些人过得很辛苦。”

雷扎埃属于购房群体中增长最快的一个组成部分——25 岁以下的年轻人。美国统计数字显示，2002 年，25 岁以下的购房人数从十年前的 79.2 万人增长到 150 万，几乎增加了一倍。全美房地产经纪人协会称，由于年轻购房者的增加，首次购房者的平均年龄从 1993 年的 36 岁下降到了 2001 年的 31 岁。

沃顿商学院房地产教授苏珊说，推动这一趋势的不仅是创下历史新低的抵押贷款利率，银行降低首付款额度也是一个主要原因。她说：“过

去五年，首期付款经历了一场革命。”信用评分和资料勘探技术的诞生，给债权人评估风险提供了极大的便利。苏珊还认为：“这些变化让债权人从对最佳风险预测历史数据的依赖中解放出来，也扫除了对年轻人来说最大的障碍——过高的首期付款。”

但正像许多年轻人已经意识到的那样，买房和能支付得起房款是两回事。在低抵押贷款利率的诱惑和房价即将上涨的预期之下，一些步入工作岗位不久的年轻人在远未达到收入高峰的年龄就背上巨额的贷款，将自己置于脆弱



的财务状况之下。

如果你有意这么早就进行如此重大的投资,就需要对一些经过检验的财务规划惯例进行调整,使其有助于最大限度降低长期和短期的风险。以下是一些需要考虑的因素。:

## 增强财务实力

问题在于,许多年轻人很可能背负着助学贷款、汽车贷款、信用卡债务或三者中的某一、两种。再加上住房首付款、房地产买卖手续费、抵押贷款的月供、房地产税和房子的维护费用,这种沉重的财务负担就能将你的腰压弯。

因此,你应将那些售楼广告放置一旁,开始增强自己的经济实力。

首先要确定你现已背负的债务是否过于沉重,SmartMoney.com的网上计算工具能对你提供帮助。假如债务负担虽然沉重,但还不至让你放弃购房,下一步就要对你的债务进行“经营”,使你在申请住房贷款时获得可能情况下的最高信用评分。债权人是通过资信报告机构对你的借贷习惯进行追踪的,然后评估出向你提供贷款风险程度的“信用评分”。你的评分越高,越有利于取得抵押贷款。

如何对债务进行经营呢?如果你背负着大量助学贷款并且尚未合并贷款以取得一个低利率,就要赶快行动了。助学贷款合并利率达到了有史以来的最低水平,而且利息部份的税款可以扣除。如果你负有许多信用卡债务,请在《华尔街日报》网站(<http://online.wsj.com>)的Bank rate 中心浏览一下,或者查看像CardWeb.com之类的网站,弄清可以获取到费率最低的信用卡。将债务合并到这张卡上,并开始积极偿付。

最后,善待你正在使用的旧车也是给自己提供方便。尽管零首付融资可能激起了你重金购买

第一辆新车的欲望,但能避免支付购车贷款和高额保险的时间越长越好。

如果你没有任何助学贷款或信用卡债务,现在就要开始建立信用记录了。债权人会希望看到你以往一系列良好的信用记录,才会向你提供最佳贷款利率,因此你要申请一张信用卡,在申请贷款前几个月进行小笔的贷款消费并及时偿还。

## 怎样才算“支付得起”

如果上述步骤你已准备就绪,那么下一个问题是,你的支付能力有多强?

新泽西州金融出版公司分析师冈宾格说,年轻购房人通常最容易犯的错误,就是在确定买房价位时听从业内人士的意见。

他说:“较年轻的购房人往往过于依赖房地产经纪人的建议,而没有问清楚很多问题。他们应当问问:“以我目前的经济状况,典型的住房抵押贷款是怎样的?我将在这所房子里住多久?如果利率上调,我所支付的抵押贷款会增加到何种程度?”

支付能力不仅意味着你眼下能支付多少。和年龄更大些的购房人相比,二三十岁的年轻人更可能处于工作的过渡期,因此你在做决定时必须将这个因素考虑在内。如果你的大量购房行动是基于收入在几年内提高的设想,万一你或你的配偶突然失业,财务上就陷入被动了。

匹兹堡理财顾问邦德表示:“年轻的购房者处于优势地位,是因为他们的收入高峰期尚未来临。但目前的经济环境发生了改变,不能想当然地认为今后几年收入会大幅提高,就连能否保住工作也很难说。”

《华尔街日报》网络版的Money Toolbox的网上理财计算器能让你对一般情况下人们的买房支付能力有个大概的了解。记住,计算出的数字是借款限额,也就是你能借的最高额度,而不是作为一个年轻人应该申请的额度。以这个数字为参



	25 岁至 35 岁	35 岁到 65 岁	退休金总值
退休金存储方式 1	每年存入 1000 美元	不再另外存如任何资金	157,435 美元
退休金存储方式 2	不存入任何资金	每年存入 1000 美元	122,346 美元



照,把目标放在那些所需借款数额低于该数字的房子上。

## 权益 / 债务等式

下一个障碍是拿出首期需要支付的现金。年轻购房人买房不支付现款的现象越来越普遍。对手头缺钱的年轻人来说,一个理想的选择就是所谓的80/20附带贷款(piggyback loan)——由房价的80%和卖出价的20%两重抵押贷款组合而成。

你支付的利率会比传统贷款略高,通常高出半个百分点或更多些,但你可以避免支付高额的私人抵押贷款保险。这种保险会使你的月供提高数百美元。

HSB的冈宾格表示,变息抵押贷款(ARM)也受到年轻人的青睐。尽管固定收入抵押贷款通常是年长一些、计划在一定时间内按部就班还款者的最理想选择,但对那些可能在几年内换更好住宅的年轻人来说,变息抵押贷款可能是花费更低的替代选择。

冈宾格强调,5/1混合变息抵押贷款在年轻人中十分流行,即利率固定五年之后,30年贷款中余下年份转为一年变息抵押贷款。他说,5/1混合变息抵押贷款的利率是4.83%,15万美元贷款的月供只有790美元。而30年期、利率6%的固定抵押贷款月供大约需要899美元,因此前者更受欢迎。

一个很现实的风险就是利率上调的威胁。但问题在于,如果你在这个年龄是单身或者丁克家庭(双职工,无子女),可能不会在第一处房子住

太久,也就不会面临头疼的利率调整问题。

## 不要牺牲未来

假若你已还清了助学贷款,信用卡债务和汽车贷款,房子也买了,就要开始担忧了。退休金怎么办?孩子的大学教育金又怎么办?对年轻房主来说,尽管长期储蓄计划看似无力承受的奢侈行为,但仅推迟几年开始,就会让你的退休金储蓄大大减少。

关于复利的作用,我们可以从理财顾问在面对年轻客户时爱举的一个例子中看出来:一个人在25岁开始连续十年每年储蓄1000美元作为退休金,之后就一分也没再储蓄过。他的双胞胎兄弟在35岁时才开始储蓄,但从那时开始直到65岁退休,每年都要储蓄1000美元。谁的退休金更多呢?当然是先飞的鸟。假定年回报率为8%,到65岁时,早动手储蓄的一个已经有157,435美元,而他的兄弟只有122,346美元。

对有工作的年轻人来说,每年储蓄1000美元是可行的,特别是把分开的小额存款投入雇主补助的退休金账户的情况下。对于一个边际税率25%的职员来说,每在雇主延迟缴税的养老金计划中投入100美元,需要自己掏腰包的实际只有75美元。

这就是说,抵押贷款的月供和沉重的债务负担可能让你积攒年收入10%的目标无法实现。那么就不必强求。至少在你的债务得以控制前放松一下自己,并致力于在雇主补助的养老金计划中存入足够的钱,以获得相应的补助。这样,你就可以在不掏空兜底的情况下获得加倍的储蓄。

大学教育金又怎么办呢?如果你们是刚刚结婚并且打算要小孩的年轻夫妇,可以在孩子上学后再开始积累教育金,但不要推迟太久。像退休金一样,开始得越晚,每月需要拿出的钱越多,而且还有可能在需要用钱时捉襟见肘。

在过渡期内,可以考虑建立一个像529计划之类享受税收优惠的大学教育金账户,并且较明确地暗示朋友和家人,在给孩子过生日或节日礼物时,没有比直接送钱更实惠的了。<sup>[4]</sup>

(本文为作者编译)

