以 安 居 之 美 定 义 生 活

楼市·第伊眼

2012年“阶段式”置业逆市而上——

新春 抚触置业年轮

浓厚的年味尚未散去，团圆的温度依然在人们的指尖游离，却难以融化楼市的冰冷。观望者依然是有房可住者，对于需要购房解决实际居住状况的人，被动的守株待兔并不可取。2012年，圆一个置业梦想，不仅要靠经济实力，还要靠方法和战术。人生阶段不同，置业方式自然不同。在不同的时期，要根据自身的情况尤其是要考虑政策变化来选择最适合自己的贷款产品和还贷方式。

芳华初绽 呵护信用优势

置业年龄：23岁到30岁

置业优势：贷款年限

23岁到30岁的购房者是80后的新生力量，一般处于没有家庭负担或者刚刚成立家庭的阶段。通常处于消费随意的状态，更多的人愿意花明天的钱享受今天的生活。他们对职业的规划没有成型，积蓄很少，甚至没有积蓄。如果买房子，首付都要由家庭来负担。从职业生涯的角度讲，他们的起点不错而且未来的发展不可限量。尤其这个群体具有年龄优势，所以一般贷款相对比较容易。

年龄越小贷款的年限也就越长，所以年轻购房者通常可以顺利地贷到20年的年限。年轻人买房子首先会选择新房子，而且户型也不会太大，交通的便利是年轻人选择房子时重要的参考条件。但是年轻人贷款也存在“贷款信用危机”，现在的年轻人是使用信用卡人数众多的群体，花钱后没有及时还款很容易造成负面的信用记录。所以，年轻人最好在使用信用卡的时候考虑到未来的经济生活，细心呵护自己的信用记录。

而立不惑 合理安排家庭支出

置业年龄：30岁到45岁

置业优势：上升的事业

这个年龄段的购房者一般是拥有一套住房的，但是出于孩子上学、工作调动等原因不得不再考虑购房。如果是已经贷款买了一套房子，现在的政策显然对他们是不利的。如果有公积金的话，压力就会小很多。购房者面临的是上有老下有小的紧张局面，贷款时尤其要注意合理安排好家庭的支出，不要轻视每个月扣除的那笔贷款。

银行对于这部分客户是比较信任的，因为他们正处于事业上升期，还款能力非常强。对于那些有置业升级的客户来说，贷款的年限也可以达到20年。当然，这部分借款人通常在考虑换房的时候已经有一定的经济基础，选择贷款时间的时候，更加灵活。

天命之年 保守型置业最安全

置业年龄：45岁到55岁

置业优势：相对充裕的经济条件

“我们这个年龄已经不求什么享受了，买房子也是为了给孩子的未来早做打算。眼看着儿子也要大学毕业，总觉得现在买房子还是比以后买划算一些。”市民章女士道出了这个年龄段置业者的心声。

尽管这个年龄段的购房者已经没有了当年创业时候的选择危机，但是即将退休和如何安置自己的晚年生活也已经进入到议事日程。从投资偏好的角度来说，这个年龄段的投资者也属于保守型的，为子女选房子成为这个年龄段的最大花销。

这部分贷款人的年龄已经成为贷款的一大制约条件。按照规定，贷款买房者的年龄不能超过65岁。如果是申请商业贷款，一般这个年龄段的贷款者就要付出比较高比例的首付。不过好在这个年龄段的人群经过了几十年的奋斗，资金相对充裕。有很多不愿意贷款的购房者甚至愿意一次性全款购买。建议那些有公积金的购房者，在购房的时候使用公积金更划算，而全款购买动用资金量大，最好要先考虑到未来的生活是否不受影响。

高消费人群 投资升值的稳定之选

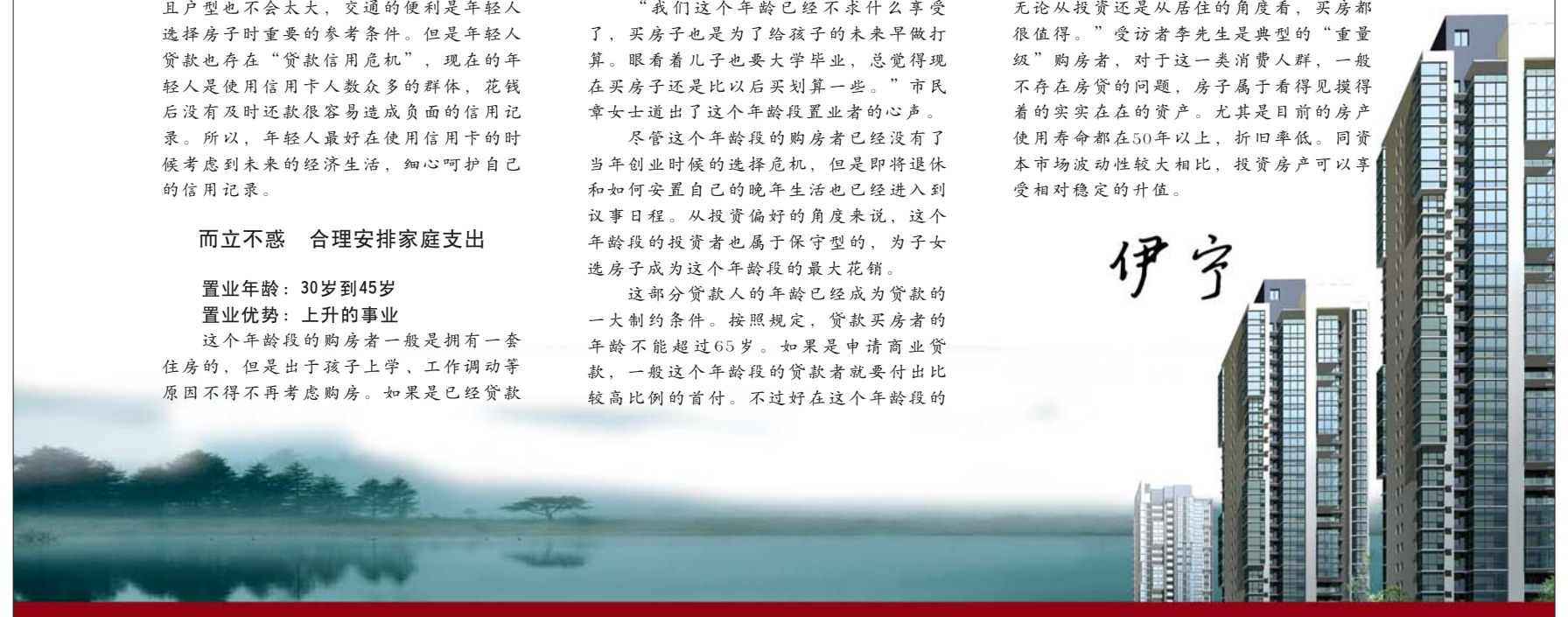
置业年龄：不定

置业优势：强大的经济能力

就在房价的泡沫越积越大的时候，大部分的购房者已经停止了脚步。但是我们也看到，房子不仅是遮风避雨的场所，它更能使人有安定感和成就感，许多人都把拥有房产看作个人最大的财富。

“妻子原本看好了一辆车，但是我劝妻子还开现在的车，用这钱买一个房子。无论从投资还是从居住的角度看，买房都很值得。”受访者李先生是典型的“重量级”购房者，对于这一类消费人群，一般不存在房贷的问题，房子属于看得见摸得着的实实在在的资产。尤其是目前的房产使用寿命都在50年以上，折旧率低。同资本市场波动性较大相比，投资房产可以享受相对稳定的升值。

伊宁



出品：齐鲁晚报·今日运河 经济专刊部 编辑：伊宁 美编：褚衍冲