

对刚需购房者来说，过去的一年，无疑是煎熬的。“一房难求”的青岛楼市，全款、车位、人脉……几乎成了买房必备条件。纵观2017年的住房按揭市场，年初的8.5折到年末的利率上浮，让按揭买房的人焦虑不已。不仅如此，无法确定的放款时间也让买卖双方无比头疼。

近日一份《青岛市住房公积金2017年年度报告》颇受瞩目，报告显示青岛全年发放个人住房贷款1.62万笔55.81亿元，支持职工购建住房面积168.76万平方米，实现增值收益8.21亿元……这让贷款买房成为当下最为“流行”的购房方式，因为贷款让年轻刚需一族买房减少一些阻力，那么，贷款买房真的适合当下的年轻人吗？未来，青岛所在的一二线城市，贷款买房前景如何，我们一起来看。

青岛贷款政策全面收紧

2017年年初，工农中建四大银行，以及招商银行、交通银行、光大银行、浦发银行、青岛银行等均实行个人首套住房贷款最低八五折利率。二套房贷利率全部执行基准利率上浮10%，首付比例全部执行最低30%。316新政出台后，国有大行中只有农业银行和工商银行可实现8.5折，首套房贷利率9折在当时成为了主流。

2017年6月1日，中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、邮储银行等在内的多家银行取消了首套房贷利率的优惠，实行基准利率。不仅如此，许多银行还执行基准利率上浮政策。

然而根据最近统计的数据发现，2018年青岛各大银行纷纷上调了基准利率，首套房8.5折利率贷款已经不见踪迹。目前，青岛多数银行首套房利率基本上调至基准利率上浮10%，个别银行类似潍坊银行上浮5%左右，二套房利率也普遍上调至基准利率上浮15%左右。其中，首套房方面，中行、建行、交行、招商银行等10家银行首套房的房贷利率普遍在基准利率基础上上浮10%左右。二套房方面，中行、建行、交行、招商银行等其二套房的房贷利率均在基准利率基础上上浮15%左右，平安银行上浮20%左右。在此背景下，很多购房者开始出现疑虑：未来买房想通过银行贷款的门槛越来越高怎么办？

于是，从2017年至今，笔者发现越来越多的城市地产交易开始注重公积金的使用，政府发放公积金支持民众购房的力度也越来越大，越来越便捷。全国各地陆续出台了对公积金贷款扶持政策，特别是包括青岛在内的一二线城市，公积金贷款额度提高了，贷款程序也简化了不少。下表为主要城市目前首套房公积金贷款额度、提取额和贷款发放额一览：

青岛政务网近日发布《青岛市住房公积金2017年年度报告》，报告显示青岛全年发放个人住房贷款1.62万笔55.81亿元，支持职工购建住房面积168.76万平方米，实

现增值收益8.21亿元.....据了解，九成多贷款主要支持购买中小户型。住房公积金贷款支持对象主要为中低收入群体职工，在贷款职工中，中低收入群体占比95.9%。住房公积金贷款主要支持职工购买中小户型住房。简单来讲，刚需一族是公积金重点发放、使用的对象。

公积金的使用，圆了一批刚需购房者在青岛的安居梦，从报告中我们看到，公积金正在不断的健全，并且给年轻刚需购房者切实提供了一部分的资金保障。那么问题来了，贷款买房，到底是不是年轻的刚需一族最好的购买方式呢？

年轻人最好选择贷款买房？

今天，大多数人买房时，都面临一个现实的问题：是全款买，还是贷款买？纠结于此的人无非有两种想法：一是忌惮利息，二是沦为房奴，每天醒来眼前就是要还的钱。在这两种心态的影响下，很多刚需一族即使贷款买房，也会倾向于首付多付点，或者缩短还款期限，方便以后的日子能够轻松点。

但不知你发现没有，身边这些坚持和银行“老死不相往来”的人，财富增长的速度，会明显慢于敢于借贷的那些人。在可预见的未来数年，年轻人贷款买房，仍然是比全款划算得多的买卖。

优点1：拥有更自由的现金流。

真正的富裕，并不意味着你有多少钱，而在于你需要花钱时，有足够的钱来花。所以，贷款买房比起全款来，最大的好处在于，你会有更自由的现金流。如果全款买房，意味着你主动收紧了自己的流动性，让自己变得更加局促，而不是更自由的选择。在未来出现难得机会时，如果你有更自由的现金流，那么你便可有余的启动它。虽然很多人都说，发展的机遇哪有那么多。但在一个经济增速常年在6%以上的中国，这样的机会还是很常见的。

优点2：孳生更多的财务性收入。

贷款买房，也意味着你能给自己的资产加杠杆，能够撬动更多的钱，来孳生更多的财务性收入。贷款买房就意味着，你可以用最低的成本，从银行那里撬动几十万、甚至几百万很便宜的资金，迅速放大自己的财富。这样便宜的贷款，可能只有当你买房时才有机会遇到，没有道理浪费它。

虽然房贷利息长期来看，数额可观，但我们要往后看几十年，而不是只看现在。未来，首先现在的钱永远比未来的钱要耐花，与其现在把钱都投入到房产，不如用在更有价值的地方，而你贷款所产生的房贷利息也不会发生明显的变化，而在中国，

年轻人收入是在普遍上升的轨道上进行的，未来年轻的刚需一族面临的贷款压力会随着工资的提升而降低，而用钱的窘境也只发生在买房后最初几年。方式没问题，可能唯一令人担心的就是贷款购房的政策趋势。

未来一二线城市，贷款买房是否有隐患？

如果要笔者回答“未来一二线城市，贷款买房是否有隐患”这一问题的话，答案是不能确定。毕竟，群鸟在林不如一鸟在手，森林里一群又一群的鸟在飞，看似都跟你有关，但你都不能控制、不能掌握、不能调配，与其看着一群鸟，倒不如手里握有一只鸟。今天有这个专家预测跌，明天有那个专家预测涨，后天又出台了政策...这些都太随机，并且不确定。但是，有一点可以确定的是：买房后每月的月供却是几十年不变的。若拿贷款买房来说，只要月供没问题，就不用过多考虑贷款额和负债率。

具体来看，2017年居民存款增量减少，值得关注的是购房需求旺盛的现象愈演愈烈，2017年家庭居民杠杆率上升也说明了这个情况，家庭居民的钱很多都到了楼市上。

所以国家监管层早已开始重视这个问题，并将房地产调控作为防范金融风险的第一要务。此外，中国居民消费支出也在不断增长，而且幅度不低。从外人来看，中国人骨子里就爱好储蓄，不肯消费，其实是因为社会保障力度、经济发展水平没能达到理想的要求有关，随着中国经济的崛起，中国人消费结构不断升级，民众口袋里开始变得充裕，中国高储蓄的现状也随之下降。

因此，必须保持在房地产调控上的定力，房地产去杠杆主要是防止居民杠杆率进一步上升，同时在增加收入分配改革上切入，增加居民收入，而且在当前的货币体系下，债务长期必然被稀释——钱会越来越多，你的工资会随之上涨，还债的负担就会逐步降低。