



硕士生7000元月薪如何置业

■ 个案资料

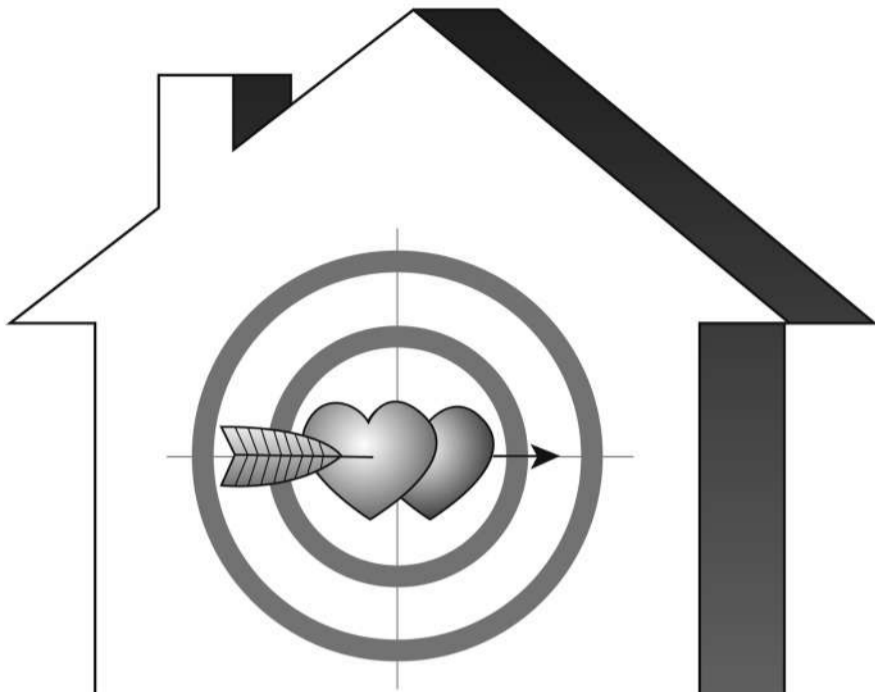
我(小李)是即将毕业的硕士研究生,今年7月份上班,基本工资4000元,每月奖金加补助大概2000元-3000元。

目前每月租房至少800元,吃饭、出差至少2500元,每月能结余3500元左右。

■ 理财目标

1、我想未来两年能积累一笔结婚资金,大约10万元。

2、计划未来5年内在老家能买套80平米的房子,每平方米6000元,首付3成,另加3万元装修费用。不知道能实现这个梦想吗?



■ 家庭财务状况分析

现下正值毕业生刚刚结束学业步入社会的时节,像小李的案例是很典型的。而今越来越多的年轻人像小李一样在工作伊始就已经建立了理财的概念,能够勤俭节约,减少父母在经济上的资助,告别“啃老族”这是非常好的!

首先对小李的收支情况进行分析,他每月收入组成为基本工资+奖金补助,共计6000元至7000元,每月支出项主要为房租+日常花销,约2500元左右,平均月结余3500元,预计每年积蓄在42000元上下。小李预计两年内积累一笔10万元的积蓄用于结婚,从他目前的收入情况看,仅仅靠金融投资相对吃力,开源节流是很有必要的。

小李预计五年后在老家购买住房,想必购房的动机是为了家乡的父母改善住房条件,可见他在北京奋斗的同时,还在为家人规划,这份孝心非常可贵。按照小李老家房屋价格水平,一套80平米的房子总价约在48万元,首付3成的情况下,则需要积累首付款约为14.4万元,算上装修费共计是17.4万元,同时小李还需要贷款33.6万元。对小李而言,买房后要背负着33.6万元的贷款,还要每月还贷,如果有变故发生以至于小李不能有稳定收入偿还贷款,那么还贷的压力就落到其父母或妻子(如小李已婚)身上,这是一个很大的风险,显然小李仅仅有单位缴纳的社保是不足以覆盖这份风险的。

小投入高回报攒足结婚本金

如果小李能够使每年积累的42000元增值到50000元(年平均增长率约为18%),那么两年内积攒10万元的梦想就能变为现实。目前银行一年期定期存款利率为3.5%,不能完全满足小李的财富增值需求。作为刚参加工作不久的年轻人,小李在生活中应努力做到开源节流,而“开源”相较于“节流”则更为重要。

小李目前正处于参加工作的初期,鉴于小李的学历,在未来的日子里,可以谋取到更好的职位和工作,月收入应该会逐步提高,通过努力升职加薪,是小李该努力的主要方向。

在理财投资方面,高收益必然伴随高风险。小李目前并无太多财富积累,在投资的风险承受程度上应谨慎,不宜太投机。在他能承受一定的风险范围内,可以考虑将每月结余中的1000元用于权益类投资,基金定投就是非常合适的选择,建议小李采取月定投的方式。

目前A股市场处于较低估值水平,长期来看投资机会凸显,以定投基金的方式参与A股市场投资,若未来市场上涨,则能分享到基金投资带来的超额收益,若市场出现下跌,定投投资会伴随着下跌的过程逐步稀释成本,分散风险。

定投后剩余的资金,小李可以考虑投资于货币市场和债券基金,上述两种投资方向风险均相对较低,一方面可以保障小李本金的安全,另一方面又可以提升整体收益率。货币市场基金流动性好,接近活期存款,但是收益率要高于一般银行定期储蓄,对于小李而言,在获得了高于银行定期储蓄的收益之后,还能使这部分投资保持高流动性,以备不时之需。债券基金作为一揽子债券的组合投资,自身具备收益稳定的特点,在目前适度放开流动性的预期下,显现出投资机会,小李可用每月的部分工资结余来定投债券基金。

TIPS: 婚事的安排,小李还可以通过灵活利用消费贷款等途径减少开支压力,比如像订酒店等大额的消费,可以通过信用卡账单分期将开支分散到每个月,减少一次性支出的压力。像婚庆司仪会场布置等工作,可以考虑多些DIY,增加婚礼个性化的同时,还能避免不少支出。

利用保险减轻“房奴”压力

小李考虑在老家买房改善父母住房条件,这份孝心是非常好的,但是买房之后我们所要承担的压力和风险,也是在理财规划中要考虑到的重要环节。通过合理的规划,能够让小李在买房之后避免承受过多的压力。

“房奴”不是那么好当的,小李买房的贷款本金预计为33.6万元。若贷款年限为30年,那么小李每月的月供:公积金贷款为1784元,7.5折商贷贷款为2014元,不论哪种贷款方式均会占到小李月收入较大的一部分,加上30年这么长的贷款年限更增加了不确定性。可以说小李和其家人会因贷款承担很大的风险和压力,但只靠社保是远远不能覆盖这部分风险的。

建议小李购买与贷款期

限等长的定期寿险,保额等同于贷款本金,另外建议小李购买保额10万元的重疾保险,这样就覆盖到他所承担的债务风险,可以防止在还贷期间,小李一旦因为意外不能还贷,贷款压力转嫁到其家人身上,这也是小李对家人所承担的一种责任。之所以推荐定期寿险,是因为在保额相同的情况下,定期寿险的保费远远低于终身寿险产品,但是在保额上可以完全覆盖债务风险,真正实现了保险产品的杠杆作用。按照小李的这个年龄来推算,投保保额40万元的定期寿险加保额10万元的重疾保险,若是采取保费月交的方式,每月仅需多支出300元左右,并不会降低小李的生活品质。

TIPS: “以租养贷”也是必须要考虑的,在购房后,将小李父母现有住房出租,通过租金来贴补部分房贷,压力就没那么大了。小李结婚成家后,可集合夫妻二人的收入还贷款,如果小李夫妻每月收入能够达到15000元左右,同时父母能提供适度财务支援,那么就可以考虑提前部分归还贷款本金,减少负债压力,提升生活品质。

王梓 招商银行北京双榆树支行贵宾理财经理(AFP执业者)

你不理财,财不理你。不知如何理? 请将财务个案发送到: xjblc@sohu.com, 新京报将请专业理财师解答你的困惑。

新京报插图/许英剑