

年末又至 房贷要提前还吗?

◆ 本报记者 王欣 特约通讯员 张旭栋

今年以来,央行已五次上调人民币存贷款基准利率,同时个人公积金贷款利率也相应上调。明年1月1日起,老房贷客户就将一次性“扛下”连续5次加息增加的房贷压力,5年期以上个人住房贷款利率从6.84%(优惠利率执行5.814%)陡增到7.83%(优惠利率执行6.6555%),增幅达14.47%。

一边是中国资本市场诱人的投资前景,一边是每月实实在在的额外支出。手中的闲散资金、丰厚的年终奖是用于提前还贷,还是投资呢?临近岁末,该不该提前还贷,再次成为市民热议的话题。

1 多次加息,月供究竟增多少?

最近记者就利息上调是否提前归还房贷,在办公室白领中做了一个小规模的调查,以下三种观点颇具代表性:

——倪先生 2003年结婚买房目前尚有10万元商业贷款。他说,今年股票基金总体收益不错,等年终奖发了考虑还清所有贷款,过“无债一身轻”的生活;

——吴小姐说她借的公积金贷款利率不高,利息上升带来的还贷压力不大,目前不准备提前归还。由于八九月份买的基金都套住了,等发了奖金打算补仓,为2008年“炒基”布局;

——黄小姐目前尚有房贷60万元,她说目前通货膨胀,与物价上涨相比,房贷利率涨幅十分有限,反正每月还贷也不构成压力,年底前不打算归还房贷。此外,她还打算抛售些股票,加上年底奖金作首付贷款,买辆车。

那么今年以来房贷利率连续上调,贷款市民究竟会因此增加多少利息支出呢?

假设客户张先生2007年1月向银行

贷款60万元,贷款期限25年。当时在享受15%下浮优惠的情况下(即贷款年利率为5.814%),按照等额本息法计算,每月本息支出为3797.88元;经历多次加息后,2008年1月起,他的贷款利率将调整至6.6555%(15%下浮优惠)。假设张先生贷款本金还剩余59万元,他每月本息支出将为4107.48元,比原先增加309.60元,增幅8.15%。

其实,无论是前文调查中表示提前还贷的倪先生,还是另有打算的吴小姐、黄小姐。对提前还贷,他们都表现得比较理性。或还贷或投资或消费,都是从自身的经济情况和实际需求做出了相应的选择。

上海中行理财专家认为,并非提前还贷一定就划算,不还一定就吃亏,适合自己的才是最正确的。提前还贷,意味着必须放弃一部分流动资金,在减轻还贷压力的同时,其实也放弃了这部分资金在投资、理财产品上获得更高赢利的机会。而如手头资金十分充裕,还清房贷减少额外利息支出,也不失为明智的举动。



加息加重了房贷者的还款负担

图 CFP

2 提前还款,量力而行有技巧

提前还款,关键在于节省利息支出。在贷款的前几年,本金基数大,利息相应也高。因此,在贷款的前几年,尤其是前3年里一定要争取多还款,使总贷款中的本金基数下降。

同时,如打算提前还款,最好选择等额本金还款法。相较等额本息还款法,相同贷款期间内,“等额本息还款法”所要支付的利息将高于“等额本金还款法”。而在提前还贷时,已支付的利息是不退还的,这就相对多支付了许多原本不应该支付的利息。

一般来说,各家银行提供的提前还贷有5种方式可供选择:一是提前全部一次性还清贷款;二是部分提前还款,每月还款额不变,还款期限缩短;三是部分提前还款,还款期限不变,每月还款额减少;四是部分提前还款,每月还款额减少,同时缩短还款期限;五是剩余贷款保持总本金不变,还款期限缩短。

在加息周期下,市民如果有能力一次性偿清贷款,建议一次性还清;如果还款能力有限,则可选择部分提前还款。如想少付利息,选择缩短期限的方式是最有效的。因为还款期限越短,利息支出也越少,不过月供压力也越大。如果选择还款期限不变、每月还款额减少的方式,虽然月供还款压力最轻,但利息支出却是最多的。

由于提前还贷的手续比较烦琐,一般需提前预约,而且等待时间较长。银行理财师建议,市民不妨选择一些提前还贷的房贷产品。如深发展推出的“气球贷”,主要是将贷款利息和部分本金分期偿还,剩余本金放在最后一次性偿还,市民可申请10年期的贷款期限办理按揭贷款,但可与银行约定以20年或30年的期限来计算月供,这样贷款初期压力不会太大,而且可在10年内偿清贷款。

市民也可以选择用公积金“年冲”还贷。如果购房者账户中公积金数额较多,除了选择“月冲”外,还可选择以“年冲”的方式来一次性减少贷款本金。“年冲”是指在一年中的9月或4月,用个人住房公积金账户余额一次性冲还贷贷款本金。由于可减少本金,因此如果购房者公积金账户中数额较大,那么选择“年冲”所支付的总贷款利息要少于“月冲”。

3 闲散资金,投资渠道亦丰富

大部分急于提前还贷的购房者,都是出于对加息的预期。其实并不是所有人都适合提前还贷,有两类贷款人在考虑提前还贷时需要仔细斟酌。

一是还款时间已经高于贷款期限一半以上的贷款者。此时一半以上甚至80%以上的利息已经还完,所剩还款项主要是本金,提前还贷意义不大。而且,一旦提前还贷,那么再需要向银行借款,相对就较困难了。

二是有多渠道投资的房贷人。根据理财理论,在CPI高企的时代,如果GDP增速超过银行现有的利率水平,适当使用银行贷款是合理的选择。在提前还款前,还贷人最好考虑近期是否存在投资计划。不少消费者已经习惯了一旦手上有钱就拿来提前还贷,而碰上好的投资项目,又再去贷款投资或经营。事实上,经营性贷款利率要比房贷高得多。如果投资项目收益能超过房贷利率,就应该考虑投资。

理财专家认为,加息带来的还款压力并不是考虑的主要问题。相反,市民需要考虑的是,提前还贷后,你的债务支出比例与原来的家庭支出发生了变化了,是否会给家庭生活带来明显的影响。

不少工薪族在支付买房的首付款和装修费后,积蓄已经所剩无几。尽管拥有稳定的收入,但一次性还清贷款的难度还是很大。对于这些本来就没有太多闲钱的人来说,如果不根据自己实际情况盲目提前还贷,不仅将降低自己的生活质量,更将本来可以用于更有价值投资渠道的“活钱”变成了“死钱”。在资产价格迅速上涨的背景下,很难储备起家庭的教育基金、养老基金等各种必需的财富积累。如果动用应急资金甚至父母的钱来还贷,不仅会打乱原有的理财计划,背上沉重的心理和家庭经济双重负担,更会增加未来生活的风险。

预计明年可能还会继续升息,市民现在提前还贷省下的资金毕竟有限。虽然今年贷款利率不断提高,但是CPI的增长速度也不低,这就意味着,如果你的资金收益率能战胜通胀,再有稍高的收益率,就可以抵消加息的压力了。尤其是现在的利率仍处于相对较低的位置,如果可以选择固定利率房贷,不失为一个化解房贷压力的好方法。

2006年以来,许多股民、基民尝到资产迅速增值的甜头,有的人甚至举债“炒股”、“炒基”。但是“5·30”和10月份的两次股市大调整,也让不少人明白牛市中也有资产缩水、亏钱的时候。随着目前市场投资理财品种的不断丰富,市民与“通胀赛跑”,避免手中资产缩水的方法,并不局限于股票和基金。

对于比较稳健的投资者来说,可选择银行推出的一些风险较低的人民币理财产品。银行人民币理财产品不断推陈出新,既有风险较低的人民币信托理财产品,也有以网上申购新股为主要投资方向的理财产品,供不同类型的投资者选择。此外,QDII产品也是近期比较受欢迎的投资品种,不少产品的表现形式类似于开放式基金,已具有很强的流动性和透明性。

咨询热线: 400 880 6868
投资有风险 请谨慎选择

债券投资 + 新股申购

国投瑞银稳定增利债券型基金 (基金代码: 121009)

12月17日起 1元发售



■ 代销机构:

中行、工行、建行、交行、邮储、光大行、招行、深发展、深圳平安银行及各大券商

国投瑞银
UBS SDIC



国投瑞银基金公司推出迎新年基金投资组合方案大赛, 详见公司网站

南京那白供销售热线 49元/天-85元/天
冬虫夏草
畅销上海 2007-2007年 双十一四十
南京西路170号国际饭店商场 T:63750537
徐汇区汇龙路398号103室

上海望族国宾医疗中心
地址: 虹许路788号名都城76号楼5-6层
电话: 64066999