

是否应该提前还贷,该如何判断?

房贷利率的下降,在利好新购房者的同时,也令之前房贷利率“高位站岗”的贷款者心中五味杂陈。对于数年前的贷款人来说,眼看当下低得多的房贷利率,难免心意难平。然而,提前还贷是否就一定划算?哪些人群适合提前还贷?

小林是一名金融从业人员,有数年理财投资经验,刚毕业那几年,年轻气盛,无债一身轻,手中的闲置资金多配置于股票等高风险投资。

“当时买在了房价和利率的高点,买房之后,一下子负担重了,风险承受能力也下降了。”他对记者说道,出于降低投资风险的考虑,他精挑细选了一款货币基金型的银行理

财,将手中的闲置资金投了进去。

然而,眼见这款理财产品年化收益率从最初的4%以上,降至目前的3%出头,与“高高在上”的房贷利率渐行渐远,小林仔细考虑一番,决定将这部分理财资金赎回,提前还房贷。“找了一大圈,没找到稳健一些又能跑赢房贷利率的理财产品,索性先还一半房贷,降降杠杆。”小林已经收到了银行审批通过的短信,就等着扣款了。对他来说,这次提前还款,相对于当下所能接受风险水平的投资渠道,无疑是“收益更高的理财方式”。

纵观当前的银行理财市场,以国有大行为例,较为灵活的T1理财产品收益率大多在2%到3%之间,

一年定期理财收益率大多在3%到4%之间,与最新调整的5年期以上LPR利率接近,低于大多数前几年购房者的房贷利率。当然也有个别收益率在5%以上的理财产品。

也有相反的例子。互联网从业者小金2016年就在成都买了房,彼时房价温和得多,贷款利率也仅为4%,是基准利率的85折,目前他的月供只有一千余元。

“要是还进去想再贷出来就没门了。假如有投资机会,我这个贷款利率也只会比银行五年定期存款利率多付了一个多点。”小金对记者透露,自己原本也有提前还款的打算,不过根据贷款合同,提前还款要收取3~6个月的罚息。经过权衡,他

打算放弃提前还款,将闲置资金用于理财。

他的理财观念偏稳健,采用当下年轻人热捧的一种攒钱方式——滚动式定存。“一个一年(定存),一个两年,一个三年。然后一年到期转三年,这样一来,以后每年都会到期一个三年定存。”他介绍了自己最安全的攒钱“阵法”。除了银行定存,互联网理财也没落下。他开通了余额宝“52周攒钱”计划,首周存入10元,以后每一周存入金额递增10元,坚持52周,能攒13780元。

由上面的例子可见,不是所有的人都适合提前还贷。对于购房者而言,提前还贷或许是一道“数学题”。



“等额本金30年,第7年提前还清最好”……类似的说法,你是否有些耳熟?在各大网络平台上,关于提前还款的讨论热度居高不下,也衍生出很多言之凿凿的“科普”。例如,是否提前还款要看还款方式,还要看已还款时间的长短?部分提前还款还的是本金还是利息?这些五花八门的所谓“科普”,有些其实并不靠谱。

具体来看,网络宣称“最划算”的提前还款时间节点为:等额本金20年,第五年提前还清;等额本金30年,第七年提前还清;等额本息20年,第六年提前还清;等额本息30年,第八年提前还清。

果真如此吗?先来了解一下等额本息和等额本金这两种还款方式。

●等额本息:

每个月的还款金额(本金+利息)相等。将贷款的本金总额与利息总额相加,然后平均分摊到还款期限的每个月中。每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。

它的优点是方便安排收支,还款“省事”,适合收入处于较稳定状态的借款人。缺点则在于,在每期还款金额中,前期本金占比较小,后期本金占比逐渐增大。总体计算下来,利息总支出高于等额本金还款方式。

●等额本金:

每个月还款金额不相等,一直在递减。其中本金一样,利息在逐月减少,还的利息是剩余贷款在该月所产生的利息。

它的优点是比等额本息省利息。同时它也有缺点,即在还款前期,还款金额更多,还款压力更大。

这些流传的“科普”不靠谱

那么,在不考虑提前还贷手续费等其他成本的前提下,真的存在孰更“划算”吗?我们先顺着“等额本金20年第五年还清最划算”“等额本息20年第六年还清最划算”的说法,去一探究竟。

假设有一笔贷款,“贷款金额100万,期限20年(240期)、利率6%”,通过计算,可以得到,等额本息还款方式下,贷款20年的本息合计为171.94万元;等额本金下,贷款20年的本息合计160.25万元。

先看看等额本金还款方式下,提前还清贷款的相关数据。根据“等额本金20年第五年还清最划算”的说法,除了号称“最划算”的第5年外,我们另外选取第3年初、第9年初、第17年初这3个时间点作为还款时间点,以此观察在不同时间节点提前还清贷款的资金变化情况。

通过计算,一笔“期限20年、年利率6%”的100万元贷款,采用等额本金还款方式,如果分别在第3年初、第5年初、第9年初、第17年初,提前还清所有剩余贷款,那么相较按期还清,将分别减少支出48.83万元、38.60万元、21.75万元、2.45万元。

提前还清贷款,居然可以“省”下这么大一笔钱,是不是觉得很“划算”呢?别急,让我们再看另外一张表格。

但是,经过前期等额本金方式还款,在第3年初、第5年初、第9年初、第17年初这四个时间节点,剩余本金分别为90万元、80万元、60万元、20万元——这也是购房者计划提前还清的金额。

倘若这些剩余本金不还掉,那么购房者在接下来的合同期限内,将按照等额本金的还款方式,以现行的“每月应还利息=每月剩余本金×月利率0.5%”的计息方式,向银行继续支付利息。同样,通过每期还款金额明细表,可以计算出,自上述四个时间节点起,直至按期全部还完,应付利息总额将分别为48.83万元、38.60万元、21.75万元、2.45万元。

这四个数字是不是很眼熟呢?是的,正与前述提到的提前还清贷款所“节省”下的资金金额相一致。这样的情况,在等额本息还款方式下也会出现吗?接着往下看。

在等额本息还款方式下,我们也选取了所谓“最划算”的第6年初以及其前后的第2年初、第11年初、第16

年初这4个时间点,并算出了在这4个不同时间节点提前还清贷款所需要的资金成本。

一笔“期限20年、年利率6%”的100万元贷款,采用等额本息还款方式,如果分别在第2年初、第6年初、第11年初、第16年初,提前还清所有剩余贷款,那么相较按期还清,将分别减少支出66.02万元、44.06万元、21.44万元、5.93万元。

同样的,经过前期等额本息方式还款,在第2年初、第6年初、第11年初、第16年初这四个时间节点,剩余本金分别为97.33万元、84.90万元、64.53万元、37.06万元。如果这些剩余的本金不还,那么购房者也将按照等额本息还款方式,以“每月应还利息=每月剩余本金×月利率0.5%”的计息方式,继续向银行支付利息,所对应的未来应付利息总额分别为66.02万元、44.06万元、21.44万元、5.93万元。

发现了吗,这四个数据,也都与前述的提前还清贷款后较按期还清少支出的金额相吻合。

经过上面的举例分析,我们可以看清这样一个事实:无论什么时候还清贷款,“节约”下来的利息,其实都只是当前剩余本金在未来应付利息的总和,与你重新贷一笔同金额贷款所需负担的利息是完全一样的。

这一结论,也同样适用于去认清“等额本金30年第七年还清最划算”“等额本息30年第八年还清最划算”这类“科普”的本质。

因此,是否提前还款,只与你本身的资金及其投资收益率有关,而与还款方式、已偿还时间无关——只有“最合适”,没有“最划算”。

对于以上“科普”,记者也咨询了某国有银行住房贷款中心经理,他表示,“有闲钱就还最划算。”该经理同时透露,今年以来,有很多客户办理还款方式变更业务,即等额本金转等额本息,或等额本息转等额本金,“以前金额较小的,比较好改,现在大金额一般不作更改,客户如果还款压力大,我们也要适当‘卡’一下,控制风险。除非客户提供收入流水,有足够的还款保障。”

无论是等额本金还是等额本息,是否提前还款,要根据自身情况和闲置资金量来研判,并非取决于还款方式或者已经偿还的时间长短。

《每日经济新闻》

误区

8月中国50城二手房价格环比微跌0.6%

贝壳研究院6日发布的一份报告显示,8月该机构重点监测的中国50个城市二手房价格指数环比下跌0.6%,跌幅与上月相近。

在50个城市中,七成城市二手房价格环比下跌,包括杭州、宁波、苏州、绍兴、嘉兴等长三角城市,惠州、珠海等粤港澳大湾区城市及武汉、西安、重庆等中西部重点城市。

从成交量来看,报告指出,8月二手房市场活跃度较上月有所减弱,成交量环比下降但同比连续第二个月增长。8月50个城市二手房成交量指数为37,较上月回落3。当月50城二手房成交量指数较去年同期的35小幅提高,同比为连续第二个月增长,其中上海、深圳、长沙等城市二手房成交量指数超过去年同期。

市场预期及供需活跃度是市场变化的先行指标。从预期看,报告指出,当前楼市预期仍较弱。8月50城二手房景气指数下滑,其中39城景气度指数在景气收缩区间,兰州、哈尔滨、长春等城市二手房景气指数在严重收缩区间,意味着短期价格下跌压力仍大。

贝壳报告指出,8月,代表供求变化的“带看客户量指数”和“新增房源指数”也小幅下降,供求两端活跃度降低,未来交易仍有下行压力。

另据诸葛找房数据研究中心统计,2022年8月10个重点城市二手住宅成交量为59721套,环比下降9.23%,同比上涨21.27%。该机构认为,8月份,楼市信心仍待修复,加之进入传统淡季,带动二手房成交量小幅回落。但随着信贷宽松和地方松绑政策逐步发酵,且楼市即将步入“金九银十”的传统旺季,9月份二手房成交量有望迎来回升态势。
(中国新闻网)