

存量房贷过高令还贷者不爽 “钱生钱”变难让人急于减负

“预约时间长”难阻提前还贷潮

提前还贷频现预约难

“去年自己攒了一些钱,加上单位年终奖发下来了,又咬咬牙向朋友借了一些,最近决定把剩余的住房贷款全部提前还清,减轻一下压力。”在静安区上班的周女士告诉记者,自己2020年在上海市的郊区买了一套房子,当时的购房贷款利率比较高,所以心中一直存着提前还贷的念头。抱有与周女士同样想法的人大有人在。事实上,提前还贷的热潮并非近期才掀起。记者了解到,从2022年开始,银行就迎来了密集提前还贷的客户群体,只是在2023年春节前后,这一趋势更为明显,再加上各地不断曝出提前还贷预约难的问题,一时间其网络热度居高不下。

“知乎今年2月2日做过一个简单调查,在484个网友参与的‘你会选择提前还房贷吗’的调研中,选择‘会’的为63%、选择‘不会’的为10%、选择‘还要观望’的为27%。当然此类数据仅仅作为参考,但也充分说明购房者对提前还贷有比较大的诉求。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进对记者表示。

昨日,记者在嘉定区墨玉路上的几家银行进行实地走访。不过,包括中国银行、建设银行、民生银行等在内的多家网点均未发现排队办理还贷的现象。网点的工作人员表示,最近咨询提前还贷的客户确实多了起来,但是尚未发生在线下排队办理的情况。

另外,记者在走访中了解到,上海地区多家银行提前还贷等待时间普遍处于一至两个月之间。

“想不到去银行还钱,比从银行借钱还难!”去年末至现在,在全国多地出现了一波提前还贷的浪潮。从多家银行网点的实际操作情况来看,客户要办理提前归还房贷业务大多需要预约,排队时长在一

个月以上。“提前还贷”因此屡屡成为进入各大互联网平台话题榜单的热词。

那么,到底是什么促发了提前还贷潮?提前还贷能给客户带来哪些利好?哪些人适合提前还贷?

存量房贷高利率显压力

对于当下提前还贷潮的出现,多位业内人士指出,主要因素包括存量房贷利率较高、理财收益存在不确定性、整体消费观点更偏保守等。尤其是存量房贷利率和现存房贷利率存在一定落差的背景下,预计提前还贷潮预计还会持续一段时间。

格上富信产品经理张怀若在接受采访时指出,许多购房者想提前还贷,最主要的原因是想减少利息支出。“部分存量房贷的利率比较高,购房者提前还贷可以减少利息支出。事实上,过去一年多,银行房贷利率下调主要是通过下调加减点数实现的,而存量房贷利率主要随5年期LPR的变化而变化,加减点数的变化不影响存量房贷利率。受此影响,一年之间房贷利率差扩大。而且最近一年投资市场表现欠佳,收益率较难覆盖房贷利率。”

据诸葛找房数据研究中心统计,今年春节后,郑州、天津、厦门、福州、珠海、长春、沈阳等诸多城市相继下调了首套房贷款利率下限,其中最低降至3.7%。

而2019年至2021年的购房房贷利率则在历史高位,有部分二线城市首套房利率一度超过6%,5%—5.5%是常规区间。由此可看出,现在许多城市的首套房贷利率

已跌了1—2个百分点。表现在还款月供上,购房人每月可少还一两千元。

以商业贷款100万元计算,如果是在2021年房贷利率高位时,以利率5.8%计算,30年期等额本息,购房人每月缴纳月供5900元。如果按照现在最新首套房利率低点3.8%计算,则月供仅为4660元,比前者差距相当明显。

对于存量房贷用户来说,虽然存量房贷利率会根据LPR每年进行动态调整,但是根据贷款合同约定,基于LPR上浮的基点则不会变。因此,很多前几年买房的居民

有“高位站岗”的感受,近几年存下一笔闲钱之后,就急于把高利率房贷还掉一部分。

在某银行的网点,记者与相关的信贷负责人还算了一笔账:即一名客户在2020年12月购得一套总价380万元的房子,当时以首套房4.65%的利率贷款了245万元,而后采用等额本息还款法,以当时的利率,贷款期限360期,算上利息月还12633.1元。如果该客户在2023年1月提前还款100万元,则之后月供降为约7000元。“原本的剩余利息总额是186.43万元,提前还款后利息总额降为98.7万元,也就是说利息减少了87.73万元。”这名信贷负责人告诉记者。

“对客户来说,提前归还房贷,主要目的是减少利息支出。我们认为,要重视此类情况,各地要把‘房贷利率下调——房贷提前偿还’之间的关系做系统的研究,从保护购房者权益角度出发,积极为购房者减负。”严跃进指出。

投资收益不佳“萌退意”

引发“提前还贷潮”的原因,除了存量房贷与新增房贷之间的利率差过大之外,还有股票、基金等金融投资市场收益率下降的因素。

2022年以来,我国金融市场波动加剧,股票、基金等价格下行,就连一贯稳健的一些银行理财产品也出现“破净”。在这种背景下,普通居民投资风险偏好本就趋向保守,于是将原来打算用于投资的部分资金用来提前还房贷。

央行2022年四季度城镇储户问卷调查结果表明,倾向于“更多储蓄”的居民占61.8%,比上季增加3.7个百分点;倾向于“更多投资”的居民比上季减少。

投资理财收益率跑输房贷利率,让一部分购房者认为没必要把钱留在手中进行投资理财,不如直接拿去还房贷。

不过,对于提前还贷的利弊,多位业内人士告诉记者,提前还贷未必适合所有购房者,贷款合同细则约定千差万别,不同地区政策不尽相同,每个借款人的资产情况也不一样,提前还贷要根据自身需求来把握,不可盲目跟风。

特别值得一提的是,有部分房贷利率“站高位”的购房者,正试图以各种方式置换房贷,甚至试图违规转化为利率更低的“经营贷”。存在这类想法的人,需要注意当地政策是否满足“认贷不认房”。部分地区目前“认贷也认房”,在提前还款之后,再贷款的利率就以第二套房来计算,首付比例也提高,贷款年限缩短,并不能降低利息成本。另外,如果是公积金贷款,由于利率显著低于市场上一般贷款的利率,也可以不用考虑提前还款。

提前还贷勿影响生活

一位基金公司人士表示,提前偿还房贷的贷款者需同时具备以下条件:首先是买房的执行利率与目前的房贷利率相比明显高,第二其明确没有其他投资手段可以相对理想地补偿房贷利率的损失,第三其还要有一定量在中长期内完全闲置的资金。“虽然我们看不到准确的统计,但满足以上条件的贷款者应该是不多的,一旦本轮房贷利率下降最明显的阶段结束,所谓的‘提前还贷潮’会逐步平息。”

另外,在业内人士看来,提前还贷也要注意需要为日常生活支出和未来养老、医疗留足资金。另外,在申请还贷的时候要注意是否有违约金,是否当初签订保证还款期数达到多少期后才允许进行提前还贷,避免提前把资金腾挪出来之后不能立即进行还款。

融360数字科技研究院分析师李万赋在接受采访时就指出,如果房贷者手上没有足够的闲置资金,提前还贷之后,剩余资金无法满足日常生活所需及应对紧急情况,这是不适合提前还贷的。

本报记者 杨硕



新民随笔

爱折腾的人生始终年轻

厉苒苒

上班站校门,下班走T台……近日,长沙的“旗袍保安”走红网络。活了大半辈子了,一般人都会回归家庭,过上悠闲的退休生活。而57岁的邓大姐却还在“折腾”,在小学当保安16年了,5年多前,她利用业余时间学习当模特,还当上形体老师,每天带好友一起练习2小时走秀,还获得过模特比赛冠军。她做本职工作时兢兢业业,对每个学生了如指掌、关怀备至;玩爱好,又玩出了名堂。

“爱折腾”的人生永远充满活力,老有所乐、老有所爱,即使生活归于平淡,也不会就此安静下来,而是积极去做想做的事。抖音上曾经有一位很火的“吃货奶奶”喻泽琴。她快到百岁,但是每天仍然吃喝玩乐,生命不息,“折腾”不止,昂首大步向前,自在地过着属于自己的人生。即使面对困难,也不会轻言放弃、自怨自艾,而是选择迎难而上,闯出属于自己的新天地。

随着社会的发展,老龄化程度越来越高,年轻人外出就学或工作的情况也越来越多,导致越来越多的老人独居,后辈无法就近照

顾老人。而老人拥有一份自己的兴趣爱好,能“专注地做一件与养生无关的事,就是最好的养生”。

除了上文提到的邓大姐,日常生活中,我也经常会被朋友圈的长辈“惊艳”到,年逾古稀甚至不少已是耄耋之年的他们依然对新生事物保持旺盛的好奇心。我认识的一位82岁的长者,每次见面与我讨论的话题常是如何用各种视频软件编辑视频的技巧。他所拍摄、编辑的视频无异于网红大片,具有极高水准。此外,本报曾报道过的搪铁奶奶、DJ奶奶,也都是老有所乐的典型代表。在退休后实现自己年轻时未完成的梦想,培养兴趣爱好,成为老年人充实生活的良药良方,它能使老年人重新找到晚年生活的位置,形成自己的交际圈,获得自我价值感。

让老人老有所养,心有所依,儿女们除了用亲情时刻温暖家人的心,以消解他们内心因缺少亲人探望而悄然滋长的深深的寂寞与失落外,也可以积极鼓励老人培养兴趣爱好,让夕阳红更绚烂。



花市红火

杨浦区一家小花店,室内室外均布置得“温馨浪漫感”十足,前来买花、订购鲜花的市民络绎不绝。花店人员开心地说:“最近花店的生意很好,基本回到了疫情前的状态”。不过,逢节必涨是花市惯例,花价也“水涨船高”,一枝红玫瑰售价超过了30元。

杨建正 摄影报道