

# 提前还贷一定划算吗?



“我今天去银行网点办提前还贷手续,前面竟然还排着十几个人。真没想到提前还钱也要排队。”某银行客户张先生对自己见到的情景感到不可思议。近日,记者从北京多家银行了解到,今年以来,选择提前还贷的客户数量相比以往有明显增加。为什么这么多房贷客户现在选择提前还贷?提前还贷到底划不划算?需要考虑哪些因素?有没有额外收费?记者近日进行了调查。



## 提前还80万 少还利息111万

李女士在2019年买了第二套房,银行最终审批的利率是6.2%,贷款金额186万元,期限25年,还款方式是等额本息,月供11700余元。今年李女士细查银行明细发现,原来月供里利息占了8000多元,本金也就3000元左右,还了三年本金只少了10万元。看着每月高额的利息,再想想买基金和股票的亏损以及日益下降的定存利率,李女士决定申请提前还贷。

在提前还掉80万元后,李女士的还款计划表显示,房贷利息少了111万元。兴奋不已的她在社交平台上分享了这份喜悦:“提前还了80万房贷,利息少了111万,这不比理财赚钱?”她计划再加把劲攒钱,争取明年把剩余的本金都还了,“彻底解脱”。

央行数据显示,今年2月、4月居民中长期贷款出现负增长,为2007年有统计以来唯二两次。这说明居民按揭贷款的偿还量已经高于了新增按揭贷款量。方正证券研报指出,居民提前偿还房贷的能力来自储蓄率处于高位。疫情冲击下,经济疲弱,居民收入承压,照理是没有余力提前偿还房贷的。但是因为居民消费下行的更快,这使得居民的储蓄率持续处于高位。疫情反复,居民对未来经济信心和收入增长预期减弱,防风险的诉求提升,从而增加了储蓄。储蓄率处于

高位,居民偿还房贷的能力增加。

“居民提前偿还房贷意愿提升是因为低风险资产收益率降低,而按揭利率刚性偏高。”方正证券固收分析师张伟指出,今年以来,作为存款替代产品的货基收益率和理财收益率也逐步下行。截至4月11日,全市场理财产品收益率为2.8%,回落至3%以下。面对5.5%的住房贷款加权平均利率,资产收益率和负债成本率的缺口不断扩大,居民提前偿还房贷的意愿提升。

## 房贷利率低于5.7% 提前还贷可能并不划算

房贷利率比理财收益率高,提前还贷就一定划算吗?方正证券研报举例认为事实并非如此。假设一些居民在2018年10月购买了房子,需还100万元商业贷,贷款年限30年,房贷利率为5.7%。这个时点是2016年新一轮房地产上行周期中的按揭利率的绝对高点。

居民面临两种选择,一是将现金用于一次性还清房贷;二是购买理财产品。如果选择方案一,通过房贷计算器算得最后一次性还款(剩余26年)94.94万元,节省86.14万元的利息。平均每年节约利息3.31万元。而选择方案二,以94.94万元用于理财,按当前的年化收益率3%~4%的水平计算,一年的收益能有2.85万~3.8万元。

通过以上案例,方正证券研报认为,当理财收益率为3.5%时,与

5.7%的房贷利率提前还款节省的收益基本打平。这意味着,如果你的理财收益率比3.5%高或者你的房贷利率比5.7%要低,提前还贷也许并不划算。

不过,方正证券同时指出,不能直接对比房贷利率与理财收益率,还需要从还款时间年限、还款方式、已还款期数等多要素共同评估。当前出现提前还贷的情况也可能说明居民对于远期是否能保证每年3%~4%的理财收益持怀疑态度。

不过,业内人士指出,虽然理财收益率是下行趋势,但与LPR挂钩的房贷利率也有下调空间。当前全国首套房按揭利率下限为4.25%。3月份全国首套房贷款平均利率为5.28%,首套房贷款利率在理论上还有较大下调空间。

## 有人提前还了却后悔 提前还贷要综合考量

记者了解到,提前还贷后,不少人觉得每月负担小了,轻松多了;不过,也有人觉得后悔。

因为整个部门被裁而失去工作的赵先生最近非常糟心。他一直嫌自己的房贷利率太高。去年年末,想着年终奖马上就要到账,一笔50万的理财又马上到期,他毫不犹豫地选择了提前还贷。然而,春节之后,公司每况愈下,说好的年终奖迟迟不见踪影,最后连工作都没了。家里“余粮”已经不多,月供还在继续,赵先生只能马不停蹄地找

工作,有时一天要奔波好几个地方。焦虑疲惫的时候,他总会想:“如果去年年底不还那50万,现在是不是可以从容许多?”

某国有大行理财师陈先生提醒大家,无论是否选择提前还贷,每个家庭都要保持比较充裕的现金流来应对各种变故,不能因为省利息,就把所有闲钱都还了房贷,那只会让自己非常被动。如果一年内有资金需求的按揭者,比如住房装修等需要大笔开支,提前还款可能不利于家庭的财务安排。

此外,还款时间已经较长的贷款者,因为在贷款期限后期的还款中,大部分都是本金的偿还,此时通过提前还贷达到节省利息的作用不大。陈先生认为,贷款者采用等额本息还款法还贷,如果已经超过了三分之一年限,比如贷了20年,已经还了7年以上,提前还贷的意义就不太大了。

## 提前还贷要预约 北京地区普遍不收费

记者了解到,各家银行都要求提前还贷客户要预约申请,具体流程各家银行差异很大,有的可以完全线上办理,有的需要去网点柜面签字才行。客户在申请之前最好与自己的贷款经理或贷款支行联系,问清楚细节。至于大家关心的收费问题,工行、建行、中行、农行、交行、招行等北京地区主流银行的相关人士均表示,不会收取任何费用。

不过,也有读者反映,自己3月份曾在一家全国性股份银行的北京分行办过提前还款。当时贷款经理说,要先到网点找他签字,全款到账后,15个工作日左右扣款,一年内提前还款有违约金,超过一年就不用了。

提前还贷后,后续还款会怎么变呢?据了解,大部分银行会提供两种选择,一种是月供不变,缩短年限,一种是年限不变,减少月供。前者节省的利息会更多,可以尽早结束还款;后者则减小了每月月供的压力,贷款者会轻松许多。客户可以根据自己的实际情况进行选择。  
(据《北京青年报》)