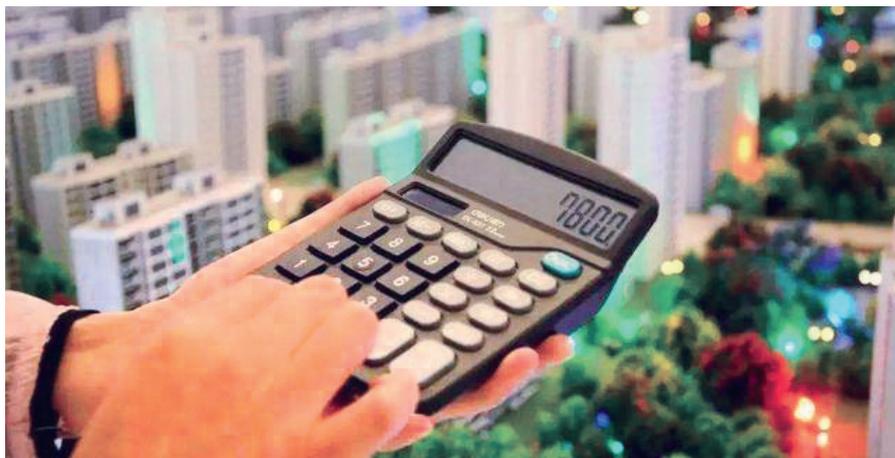


那些提前还房贷的年轻人,都怎么样了?

文/《中国经济周刊》记者 马铭悦



《中国经济周刊》记者,“以前就有客户提前还款140万,违约金交了近4万元的情况。所以,提前还款还要考虑违约金是否在自己可承受范围之内。”

这位银行从业人员告诉记者,目前各个银行在提前还款收取违约金上还没有明确规定,并不是所有银行提前还款都需要强制缴纳违约金。监管部门在此方面存在空白,如果要提前还贷,可以跟所在的贷款行进行协商。

提前还房贷切勿盲目跟风

有观点提醒,当下,提前还房贷看似是一个好选择,但并不是所有人都具备提前还贷的能力,更要结合自身的情况衡量提前还贷是否安全划算,切勿盲目跟风。

“尤其是年轻人,在大城市工作生活背负着较大的房贷压力,影响了自身生活幸福感。因此,看到一些低息融资渠道后,甚是心动,甚至想加杠杆去提前偿还房贷。这种行为一定要慎重,我们在日常调研中也发现有年轻人为了降低融资成本,落入了非法金融机构编织的金融诈骗陷阱。”陈云说。

若现在没有钱提前还房贷,是不是亏了?

韩秀云认为,当前处于经济周期底部,大家出现恐慌情绪和对未来预期的不确定性,导致出现提前还房贷的热潮。但疫情终将远去,经济也会恢复常态。“现在没有提前还款也不会吃亏,尤其很多人买房用的是公积金贷款,大部分城市公积金贷款利率是3.25%,从长期来看,这笔投资更值钱。”

韩秀云说:“面对短期的不确定性,手里有一些闲钱的人提前还贷款,或还部分房贷是可以的,但要注意到,这个前提是当等额本息还款的周期没有超过还款年限的1/3,等额本金的还款周期没有超过还款年限的1/2。比如贷款30年,等额本息的还款周期不超过10年,等额本金还款周期不超过15年。当下经济不确定因素较多,手里须持有一定现金流,如果超过年限,风险系数会增高。”

“如果从30年的长周期来看,当下的经济寒冬是暂时的,保持充足的现金流,等待黎明的到来再做选择也不晚。”韩秀云说。

款放得越久越好,但这是基于经济形势整体增长态势来判定的。”浙江工业大学应用经济博士后工作站博士陈云对《中国经济周刊》记者说,“这几年,在疫情影响下,通货膨胀还没等到,下岗辞退先来了。如果手有余钱,提前还贷相当于兑现了一笔年化收益率5%的理财投资。”

“在如今的投资环境中,鲜有回报率更高的产品,股市基金开年以来一路走绿,近一步弱化了大众投资渠道。如果房子是自住,提前还贷的收益就更明显,毕竟房贷一直持有,资金成本是累加的,会对冲日后房产交易所获得的利润。”陈云说。

韩秀云说:“今年金融市场风险较大,股市大幅波动让很多投资者损失惨重,亏损20%、50%并不少见。前段时间,多家银行下调理财产品收益率,购买理财产品的收益率想超过4%都难。而今,银行房贷的利率大部分都超过5%,因此把钱存到银行不如提前还房贷。”韩秀云认为,“基于短期现实情况,把手里的钱拿来还房贷,少付银行利息就相当于赚了。”

提前还款遇阻?

然而,很多人在提前还款时也

遇到了一些阻碍,例如,需支付银行1-6个月不等的利息;银行称“还款额度不足,需要预约到几个月以后”;限制提前还款次数,如一年两次;还有以技术升级为由关闭提前还款功能等现象。

安徽的阿星就很羡慕余燕提前还款没有支付银行违约金,她买房时在中国银行贷了89万元,利率5.68%。她计划提前还26万本金,被银行告知需缴纳3700元违约金,并且一年只能提前还款一次。

虽然阿星觉得3700元的违约金实在有点多,但考虑到普通上班族很难跑赢房贷利息,只有攒钱提前还,越早还完利息越少,因此仍选择提前还款。在还完26万本金后,银行默认还款期限不变,月供减少,月供比之前少了1500元。“现在经济不景气,减少月供手里多存点现金是真的。”阿星说。

银行收取违约金合理吗?根据我国《人民币利率管理规定》中第二十六条的规定:借款人提前偿还贷款,贷款人有权按原借款合同向借款人收取利息。

“如果贷款合同中约定了提前还款的违约金,那么银行收取违约金就不是违法行为。因此,在办理贷款的时候一定要看清合同上的条款。”一位银行从业人员告诉《中

“提前还款成功!可以不用再给银行打工了!”

今年8月,余燕把130万元的房贷还清,激动地在社交媒体分享心情。之前,在LPR下调后,她的房贷利率是5.7%,房贷从每个月7669元降到7549元,一共还了31次,共计23万多,本金才还了4万多元。“还不如一次性还清呢。”

最近,余燕卖掉了2014年买来的第一套房子,手里有了200多万元现金。她看了看当下很多理财产品收益都没到4%,跟老公一合计,爽快地把另一套房子的房贷提前结清。从申请到还清,一共用了10天,没有缴纳违约金。

“还完房贷还剩几十万元,我这两天在看理财产品,4%收益的也都有很大风险,并且和股票挂钩,无风险的现金类产品收益只有2.5%。”余燕的帖子一发布,就得到数千人的关注和讨论。

今年以来,越来越多的人像余燕一样选择提前还房贷。

一部分人认为,自己不擅长理财,提前还款所节省的几十万甚至上百万元的利息,就是最好的理财;还有一些年轻人认为,提前还房贷可以降低未来工作变动带来的焦虑,不仅解压,还可以实现未来“职场自由”,毕竟无债一身轻。

提前还房贷真的划算吗?

一直以来,“提前还房贷是典型的穷人思维”的观点很流行。理由是,房贷是一个普通人能借到的金额最多、时间最长、利率最优惠的贷款。面对通货膨胀货币贬值,未来的还款压力会越来越小,提前还贷是给银行“白送钱”。

现在,越来越多的人反其道行之。中金公司近期的研究报告《7月经济数据与资产配置解读》提到,7月居民中长期贷款同比少增2488亿元,连续8个月少增,主要受住房交付风险影响,以及居民购房需求较弱、提前还贷较多等因素影响。

清华大学经济管理学院经济系副教授韩秀云在近期发布的关于“房贷要不要提前还”视频中提到,全国4月份住房贷款减少605亿元,同比少增4022亿元。这是今年住房贷款第二次单月负增长,也是历史上第二次负增长,上一次是今年2月份。

“通货膨胀货币贬值,所以贷