

提前还房贷 请先预约排队

提前还房贷热度上涨 预约还款普遍要等两三个月 业内人士建议先算好经济账

提醒

提前还房贷 还要算好帐

青岛链家经纪人庄乾金分析认为,目前市场上提前还款的人群中,部分是想要置换房产结清抵押,另外也有一部分是此前利率较高,合理利用手里流动资金节省利息。这两种情况都可以提升房产转化和流通。另一方面,如果提前还款的人数较多,部分银行可能会出现撤押时间拉长的情况。“从短期来看,多数购房者投资收益很难高于房贷,所以提前还贷更划算。但随着经济复苏,楼市利好政策频频来袭,2023年应该有所期待。”庄乾金说。

不过,是否所有人都适合提前还款?有业内人士向记者表达了几个观点,虽然提前还贷是可行的,但提前还贷划算与否,还要衡量自己的贷款偿还方式、剩余年限、和房贷利率。

如果单纯从利益最大化的角度来看的话,是否要提前还款还需要考虑两个方面,一是等额本息或是等额本息的方式,二是已经还款多长时间了。一般来说,分为以下两种情况:一是等额本息还款期已过1/3。当还款期超过1/3时,借款人已还了将近一半的利息,后期所还的更多是本金,利息高低对还款额影响不大,提前还款意义不大。二是等额本息还款已过1/2。到了还款中期,已经偿还了大部分的利息,这时再考虑提前还款,基本就没啥意思了,不如留在手里钱生钱。最后一点,如果在很早之前或者近期利率低点上车的购房者,提前还贷意义不大。

/链接/

“商转公”对接银行 将增至10家

此前,青岛公布了商转公的政策,不少购房者表示,买房贷款应首选利率低的公积金,但因为诸多原因,买房时没能用上公积金,而是选择了商业贷款。因此,自2022年12月青岛公积金中心正式官宣“商转公”政策到如今一直备受瞩目。

近日,记者从青岛市住房公积金中心获悉,中心目前已与工商银行、中国银行、交通银行、光大银行、青岛农商银行这五家银行完成对接,可开展“商转公”业务。除此之外,还正与建设银行、农业银行、招商银行、青岛银行、恒丰银行五家银行开展合作业务。如果市民有相关问题需要咨询,可以拨打0532-12329与青岛住房公积金中心联系。



「青岛早报地产」
扫码关注



岛城楼市正在逐步回暖。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

“我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。”2023年春节前后,“提前还贷”的热度再次上涨,频频有相关话题登上热搜榜。去年讨论提前还贷时,大家关注的焦点是“不应该提前还贷”;但现在,更多人关注的焦点变为“提前还贷难”,线上渠道被关闭,需要预约、排队。为此,早报记者采访了多位业内人士,他们认为,还贷潮的出现主要是与存量房贷相比目前利率较高、理财收益存在不确定性、整体消费观点更偏保守等多方面因素有关。

走访 提前还贷线上难预约

“钱准备好了,没想到还钱要排队,而且起码要排三个月。”2023年伊始,打了十几个电话,特地跑了银行网点、折腾了近一个月,市民王欣雅还是没法顺利提前还贷。“我想着已经进入2023年了,提前还贷没那么紧张了,但是我打电话联系了银行信贷经理,他说还是很紧张,要等到四月份以后。”王欣雅告诉记者,原本想着早还一天,就可以少付一天的利息。

在交通银行某支行内,几名购房者正聚在一起咨询提前还贷事宜,工作人员耐心给与解答。“我前几天预约了提前还贷业务,银行告知我3月份才可以进行办理。”购房者苑轩表示。另一位购房者李天元说:“前几天刚提前还了一笔,下次还贷只能5月份再重新申请,还要排队多久仍未可知。”李天元告诉记者:

“以前在银行的手机APP上可以办理提前还本申请,后来也关闭了。我想提前还款,但银行客户经理说必须到柜台办理。银行还贷人数多,只能预约等待,在此期间,这意味着我还得多交两三个月的贷款利息。”

近日,记者实地走访了岛城多家银行。得到的答复是,眼下客户都可以正常预约提前还款,不过预约的方式基本都换成线下网点预约,原本便捷的线上预约被暂停了。“因为每个客户贷款的时间不一样,贷款政策也有所不同,所以,提前还款的时间也不是统一而定的。”某国有银行市南支行的工作人员向记者表示。“从青岛区域来看,购房者办理提前还贷业务需要排队1至3个月之间。目前,大部分银行中止受理线上提前还贷

申请,提前还贷只能去线下预约等待。”该银行人士向记者表示,其所在的银行召开行务会议,个贷部相关负责人也提到了提前还款难的问题。简单说,银行不希望房贷业务下降太快,同时也不希望自己已经锁定的收益或有较高收益的优质资产受到太大影响。

对于目前出现的情况,记者走访时一金融分析人士表示,“从银行角度而言,在制定年度资产摆布计划时,会同时考虑量和价两个因素。在量上,会制定新增房贷的增量目标,但当下新房和二手房的贷款需求疲软,即便没有提前还贷,增量任务也不容易完成。如果大量的提前还贷涌入,从某种程度上量的增长更难完成,甚至于负增长,所以银行会控制提前还贷的规模。”

缘由 为何出现“提前还贷潮”

购房者热衷提前还贷,要追溯至2022年上半年,在资本市场波动、各类理财产品收益出现大面积回撤的背景下,大批购房者选择加入提前还贷大军。

房贷利率动态调整

谈及为何大家纷纷选择提前还贷,有银行人士认为,一方面是手中有闲钱的客户心态有些变化,希望赶紧把前几年利率较高的房贷还掉;另一方面是不少客户想改善购置新房,所以先得把已有房产的贷款还掉。

“当年大家是能贷7成绝不贷5成、能贷30年还绝不贷20年,原因是当时房产升值收益大于借贷利率支出。”岛城某国有银行支行信贷经理秦先生告诉记者,现在,市场环境变了,做经营的人都算得很明白,一旦觉得房产升值的收益可能跑不赢借贷利率了,马上觉得不划算。于是,有点闲钱提前还款,也于情于理。“提前还贷的这部分购房者,他们承担的房贷利率都相对较高。前几年买房时,房贷利率基本都在5%至6%,大部分都在5.5%以上。现在LPR利率低,购房人觉得提前还贷可以省下利息,他们

认为这是划算的。”秦先生解释,以商业贷款100万元计算,如果是2021年贷款利率高位时贷款,假设以利率5.8%计算,30年期等额本息,购房人每月缴纳月供约5900元;如果按照目前青岛最新首套房利率低点4.1%计算,则每个月月供约为4800元,每月支出差距超过1100元。这对于新购房者来说是一份“大礼包”,但对于存量房持有的人来说,虽然存量房贷利率会根据LPR每年动态调整,但是签订贷款合同时,基于LPR上浮的基点则不会变。因此,很多前几年置业的购房者有“高位站岗”的感受,便急于把高利率房贷先还掉,及时止损。

理财投资收益不足

记者梳理后发现,提前还贷之所以能频繁登上热搜,并不是说很多人突然有钱了,而是因为整个市场的倾向性变化。当前,整个资本市场正处于一个投资收入不丰盈的状态,于是,很多人将手里的钱用来提前还贷。

走访中,不少提前还贷的购房者向记者表示,倘若购买低风险的理财产品,年化收益率一般不超过4%,收益小于房

贷利息。比较之后,还不如提前还贷,省下来的利息会比收益赚得多,省心省力。“买房后还不到一年,理财、基金都在亏损,存款利率也一直在降,所以想着提前还一部分贷款。”市民于清回忆道。在于清看来,促使他提前还贷的原因,除了贷款利率走低预期比较强烈外,理财产品净值波动也比较大,所以他选择提前还贷。

收入影响支付月供

记者注意到,除了贷款利率调整、投资环境变化以外,购房者收入变化也是造成提前还款的因素之一。收入状况的不确定性,直接影响了消费能力。对于已经有房还在供房的家庭,大多会选择将原本准备养老和子女教育的银行存款支取出来,办理提前还贷。因为在他们看来,提前十年、二十年还清债务,就等于自己赚了几十万,反观对于已经还清贷款、没有房子的人来说,今年可能是国人最喜欢存钱的一年。对此,业内人士告诉记者,不管是居民报复性存钱,还是报复性提前还贷,都和房地产的低迷脱不开关系。房地产又强烈关联着地方财政、地方经济,房地产入冬,经济下行压力自然大。