



核心提示

□记者 宋锋辉

2012年央行两次下调金融机构存贷款利率。2013年1月1日起,购房贷款将按照新的贷款利率执行,人们又在考虑一个问题:月供将更“便宜”,是否需要提前还贷呢?其实降息后提前还贷不是“必须的”。银行理财师认为,贷款购房是一个家庭或个人的长期行为,是否提前还贷也要从长计议,通盘考虑。

贷款购房是一个家庭的头等大事,是否提前还贷要从长计议——

# 提前还贷不是“必须的”

## 降息前的房贷,来年月供“便宜”

近日,记者接到一位读者朱女士电话,她表示银行把她房贷的利息算错了。原来,临近年末朱女士想提前还一笔购房贷款,到银行查看时发现,今年央行已经两次下调贷款利率,可是自己每月还款数额还是和以前一样。

后经了解,银行工作人员表示,央行虽然下调了贷款利率,但是在利率调整之后的贷款是按照新的利率标准执行,而在调整之前签订的购房合同,贷款利率还是按照以前的标准执行,要到明年1月1日起才开始执行新的贷款利率标准。

虽然朱女士没有弄清情况,但是像她这样,存在想提前还贷想法的人

还是有不少的。以前,贷款利率向上调整时,每到年末,不少人都想方设法提前还贷,因为来年的还贷压力要增加。

然而今年则不同,明年月供将“便宜”一些。以商业贷款40万元,贷款期限20年为例,若以等额本息的方式还款,那么利率下调前(2011年7月7日基准利率7.05%)月供为3113.21元,利率下调后(2012年7月6日基准利率6.55%)月供为2994.08元。由此看来,月供每月便宜了119.13元。

虽然月供减少的具体数额会随着利率标准、贷款金额等不同而有所不同,但毕竟是月供负担减轻了,那么还要提前还贷吗?

## 提前还贷不是“必须的”

建设银行洛阳私人银行国际金融理财师张从芬说,每次调息都纠结于是否有必要提前还贷,其实,这是陷入了家庭财富规划的误区。购房贷款是一个家庭或个人的长期行为,应是家庭综合财富规划的一部分,是一个战略问题,不适宜因微小变动就随时更改。

张从芬说,在办理购房贷款时,贷款方对还款人的月供额度占其每月收入的比例有限制,一般是不超过50%。也就是说,贷款产生的月供是不影响贷款者的正常生活的。从这个角度来说,是否提前还贷,其必要性不强,不提前还,也不会影响生活,提前还款反而有可能会影响到家庭其他理财目标的实现,导致短期家庭财务紧张,抑制了一些正常需求。

另外从通货膨胀的角度考虑。购房贷款一般期限都很长,往往都是二三十年的期限,在这么长的时间里,通货膨胀的因素就不能不考虑。同样是40万元,其在10年、20年后的购买力与现在的购买力会有巨大的差别。回想一下馒头20年前5分一个,现在是3角(甚至5角),涨幅约6倍(甚至更多);雪糕20年前1角钱1根,现在要1元钱,涨幅约10倍;公共汽车20年前5分钱的路程,现在要1块钱,涨幅约20倍。实际通胀率要远远高于名义通胀率。

那么,一遇到利率调整就考虑提前还贷有必要吗?

张从芬说,贷款就好比是把未来购买力下降的钱变为现在购买力强的钱。

从这个意义上来说,贷款购房本身也是一种对付通胀的方式。

再要考虑的因素是收入的增长。随着国家经济的发展,老百姓的收入也在稳步增长。今年,十八大报告提出到2020年实现国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番,这就意味着未来老百姓的收入仍将持续增加。

前面已经说过,在办理贷款时,一般人们就考虑过月供是不会影响正常生活的,那么随着收入的增长,今后月供对生活的影响会越来越小。比如,现在月供占每月收入的50%,那么随着收入翻番,这个比例将降低到25%,甚至更低。

从以上来看,提前还贷并不是必须要做的事情。

## 合理的负债率是家庭财富积累的“加速器”

贷款购房应是家庭综合财富管理规划的一部分,是人生财富管理的一部分,那么就应该以长远的眼光来看待贷款,保持合理的负债率是家庭财富积累的“加速器”。

这一点我们可以用经营企业的方法来经营家庭资产。负债率是企业负债总额与资产总额的比率,这个比率越高,说明企业偿还债务的能力越差;反之,偿债能力越强。不过,张从芬

说,并非这个比率越低越好,太低了,对于企业来说,说明企业的经营比较保守,缺乏进取精神,成长性慢。对于家庭或个人来说同样适用。对于个人来说,负债率过低或没有负债,说明就没有充分发挥资产的作用,没有形成更大的效益。尤其是对年轻人的家庭来说,随着收入的增长,负债率会降低,不但没有必要提前还贷,还可以考虑进行新的负债,这就相当于用未来贬

值的资金购买可能增值的物品。这样可以更快的积累财富,而不是提前还贷,降低负债率。



绘制 莉莎

