

不仅可以贷款买房、买车,还能贷款装修、贷款旅游、贷款购买电子产品—— 这事挺“贷”劲

□本刊记者 郭飞飞

央行全面放开金融机构贷款利率管制的消息一经“亮相”,引来无数关注,当然,普通市民最关心的是如何能从银行贷到低利率的贷款。不过,从目前情况来看,还需要一定时间,但这并不妨碍提前消费成为一种时尚。

1 花未来的钱 办眼前的事

对于工薪一族来说,未来收入相对固定,可以通过贷款提前消费,把现在的大额支出平滑到未来,享受消费的乐趣。

今年27岁的小李是我市一家教育咨询公司的工作人员,工作4年的他目前正在准备结婚事宜,买房自然成了头等大事。小李说:“现在我还年轻,加上父母的资助,交个首付没有问题,剩下的房款我准备贷款。现在我还年轻,事业处于稳步上升期,贷款就是用未来的钱办眼前的事。”小李认为只要能合理安排还款额度就不会有还款压力。

在新区工作的宋先生同样选择向银行贷款来装修新家。“我选择的装修公司和银行之间有合作,这次正好赶上银行搞活动,贷款零手续费零利息。”在宋先生看来,选择贷款装修,家庭就不会有太大的财务压力,生活质量不会受到影响。

贷款买房、装修,大部分人可以接受,而贷款旅游,人们可就产生意见分歧了。当消费成为一种文化,是攒够钱再量力而行还是相信未来提前消费呢?工商银行洛阳分行个人贷款业务中心客户经理孟凡雷说,目前旅游类贷款在我市办理的较少,相比较而言,年轻人更能接受这种消费方式,随着人们消费观念的改变,未来消费类贷款的业务量会越来越大。

2 花银行的钱 让自己的钱“生”钱

贷款的人就是没钱人吗?不是。现在人们选择银行贷款并不是因为缺钱而是因为自己的钱别有用处。贷款买车的王先生说:“我完全有能力全款购车,可是选择从银行贷款,我的钱就可以用于其他的投资,收益额远高于贷款利息。能赚一点是一点嘛!”

目前,投资理财渠道越来越多,中国银行洛阳分行零售贷款区域中心主任刘玉林认为,如果有更好的投资渠道,市民在进行大额消费时完全可以选择从银行贷款。考虑到通货膨胀因素的影响,从银行贷款消费或许更为明智。

但是对理财经验欠缺,缺乏合适投资渠道的人来说,有可能出现投资收益低于银行贷款利息的不利局面。

银行贷款真的像想象中的那么难吗?其实只要满足以下几点,您就能够轻松从银行贷款:第一,有明确的消费需求,比如可以提供装修合同;第二,有还本付息能力;第三,在中国人民银行的征信系统中无不良记录。



3 量入为出 合理负债

在一定程度上适当负债可以融通资金、提高生活质量。怎样选择贷款额度和家庭负债额度呢?

一般收入远大于支出,且支出不超过总收入的30%;金融市场投资经验丰富,除去每月按揭还款和投资在股票、基金、银行理财产品上面的资金后,剩下的资金仍不会造成生活紧张的家庭最适合增加负债。如个人具有实业投资经验与能力,而目前投资行情较好,项目投资收益率远大于贷款利率,也可以适当增加负债。

债务也是一种资源,应该把债务与投资放在同等重要的位置,让债务变成财务服务的工具。聪明的负责人在决定是否借钱时,会计算自己对这笔债务的偿还能力。购买超过自身债务偿还能力的物品是非常危险的,同理,当偿债能力亮起红灯时,也应该考虑如何停止债务增加,合理偿债。

此外,传统观念强、心理承受能力差的人不宜盲目跟风,赶贷款消费的时髦,否则,可能为债务所累,还会背上沉重的心理包袱。消费需求较大的年轻人也应该把握好度,适度超前消费。同时,办理贷款时应事先和家人商量,取得他们的同意和支持,避免日后落下埋怨。

首套房优选公积金贷款,等额本息、等额本金还款区别大。来看看那些——

贷款买房的省钱经

□本刊记者 郭飞飞

房子是人一生中最重要的消费品之一,面对几十万甚至上百万的房屋价格,恐怕很少有人能够潇洒地一挥而就,全额付款,对普通民众而言,还是按揭贷款来得实在一些。怎样办理房屋贷款手续,哪种还款方式更适合自己,这些都是大家关心的问题。

公积金贷款额度因人而异

对于购买首套房的市民来说,在贷款时可优先选择公积金贷款,因为公积金的贷款利率远低于银行商业贷款。当前公积金的贷款利率为1年至5年4.00%,6年至30年为4.50%,而5年期以上的银行商业贷款利率则为6.55%,用公积金贷款来购房,仅利息就能省上万元。

目前,单笔住房公积金贷款额度一般不超过40万元,具体贷款额度还要根据以下几个条件来确定:一是不得超出个人还款能力;二是购买首套普通自住房,不得超过所购住房价款的70%,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,不得超过所购住房价款的80%;三是借款人(含配偶)要具备还贷本息后月收入不低于本市城乡居民最低生活保障的能力。

住房公积金贷款的最高年限为30年。借款人的年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定退休年龄后5年,即男职工可贷到65岁,女职工可以贷到60岁。

精打细算 还款方式大有讲究

对二次购房者而言,银行商业贷款能帮助他们解决资金难题。目前,国有商业银行房贷业务的同质性较强,所以竞争也更为激烈,有的银行就推出了具有不同于传统个人住房贷款的特色产品。如某行推出的合力贷将借款人在年龄和还款能力两方面的优势进行最大化发挥,允许年轻的借款人增加父母等作为共同借款人,弥补其还款能力不足的劣势。允许老年借款人增加子女作为共同借款人,避开因其年龄偏大,银行对贷款额度、期限等方面的限制。

住房贷款的还款方式主要有两种:等额本金和等额本息。等额本息每月的本息额是一样的,便于借款人进行财务管理。等额本金每月所还本金是一样的,利息由余额产生,越往后利息越少。从整体来看,等额本金的还款利息相比等额本息少,但是最初的还款压力较大。

以贷款30万元、还款20年、利率6.55%的商业住房贷款为例,如果选择等额本息方式还款,那么仅利息就有238934.4元,每月的还款额为2245.56元,如果选择等额本金方式还款,那么利息为197318.75元,比等额本息的利息少4万多元,不过前13个月的还款额都在2800元以上。国际金融理财师、建设银行洛阳私人银行理财师王韶华建议偿债能力一般的人不要为了减少还款利息选择等额本金,以免给自己的生活造成太大压力。