

楼·互动



买房子是大事儿,有关购房及装修的事情您了解吗?在购房、装修中遇到问题该如何解决?《洛阳晚报·楼市周刊》开设《问房热线》栏目,如果您在购房、装修方面有问题需要咨询,可以扫一扫《洛阳晚报·楼市周刊》微信二维码,将相关的问题发给我们。如果您的问题具有普遍性、代表性,我们会邀请业内人士为您解答。



《洛阳晚报·楼市周刊》
微信二维码

5种情况,提前还贷不划算

□本刊记者 刘丁

近日,本刊的微信读者玲留言咨询:我买了一套房子,办理了19年的房贷,现已还款5年,如果现在申请提前还贷,划算不?

针对这一问题,记者采访了厦门泉舜集团洛阳置业有限公司营销总监刘中举。刘中举表示,提前还款是否划算,不仅要看贷款人是否享受贷款利率优惠,还要分析其贷款方式等具体情况。总而言之,还款期(已还贷的时间)未超过贷款年限的1/3时选择提前还贷比较划算。不过,以下几种情况提前还贷不划算。

享受贷款利率优惠

如果贷款人享受的贷款利率是优惠后的贷款利率(即签订贷款合同时,享受七折到八五折的利率优惠),则不必着急还款。

“因为优惠后的贷款利率较低,贷款人所要支付的贷款利息相对较少,贷款人可以将这笔提前还贷的钱用来投资或者作为家庭备用金,以备不时之需。”刘

中举说。

住房公积金贷款

如果贷款人是用住房公积金贷款买房,也不用着急提前还贷。因为住房公积金贷款有一定福利性,利率比商业贷款利率低很多。

刘中举说,目前,洛阳的住房公积金贷款利率(首套住房公积金贷款)是:1年至5年4.00%,6年至30年4.50%。而目前银行3个月至6个月理财产品的预期年收益率就可以达到这个水平,如果理财产品的期限更长,或者是非保本浮动收益类产品,收益率会更高。所以建议用住房公积金贷款买房的贷款人不要提前还贷,而应该多考虑理财产品,这样不仅有一定的利差收益,还能保持较好的资金流动性。

等额本金方式,还款期已过1/3

等额本金方式,是将贷款总额平分成本金,根据所剩本金计算还款利息。也就是说,这种还款方式越到后期,所剩的本金越少,因此产生的利

息也越少。在这种情况下,当还款期超过1/3时,借款人已还了将近一半的利息,后期所还的多是本金,利息高低对还款额影响不大,因此提前还贷不划算。

等额本息方式,还款期已到中期

等额本息方式,是把按揭贷款的本金总额与利息总额相加,然后平均分摊到每个月中,其中每月贷款利息按月初剩余贷款本金计算并逐月结清。也就是说,每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。

“到了还款期中期,已经偿还了大部分的利息,因此提前还贷意义也不大。”刘中举说。

还有贷款需求

如果贷款人还有贷款需求,也不宜提前还贷。“特别是生意人,更不用着急还贷。因为做生意往往需要拆借资金,一旦需要用钱,到银行办理贷款的话,利率会比房贷高出很多,所以不建议生意人提前还贷。”他说。

温馨提醒

允许提前还贷的时间不同

对于不想投资,收入不太稳定,担心日后还款压力太大,目前手头资金非常宽裕的贷款人而言,提前还贷也是一个不错的选择,这样可以减轻不必要的利息支出和日后生活上的经济压力与精神压力。

想要提前还贷的贷款人,可先致电银行问清所需资料,预约好时间去银行办理提前还贷业务。在洛阳,商业银行通常在贷款人还款一年后才允许其办理提前还贷或一次性结清业务,而住房公积金贷款通常还款一个月后,就可以办理提前还贷或一次性结清业务。

如果不是提前一次性结清,而是提前分几次还贷,各个银行的要求也不相同。比如,有的银行规定一年最多允许提前还贷3次。



50万㎡丝路城邦 首席民族风情商街

庆贺洛阳“双申遗”成功,首批80㎡~140㎡华宅倾情揭幕

不惊世,不面市

If it can't let the world shocked, will not open to the public

认筹期享搜房惊天团购价

最高优惠10万元(开盘后)

本资料不作为买卖双方之要约,最终以双方签订的《商品房买卖合同》为准。

0379+
VIP Line/6399 5777 / 888

开发商/ 洛阳港乾置业有限公司
项目地址/ 洛阳市启明西路与夹马营路交叉口

