



视觉中国供图

年轻人排队“提前还贷” 问题出在哪儿

随着楼市的变化,提前还贷的人越来越多,甚至为此排起了长队,不少年轻人也加入其中。选择提前还款当然是为了降息,但专家提醒,“提前还贷不能盲目跟风”,应该理性还贷,既要考虑自己的负担能力,也要考虑未来房贷利率的变化,综合进行判断。还有专家建议:降低存量贷款利率或者允许购房者将固定利率转为浮动利率。

购房者“提前还贷潮”正愈演愈烈

2月1日0:00,来自江苏徐州的90后个体工商户常伟(化名)再次聚精会神地盯着一家国有银行的手机银行APP页面,刷新、点击、刷新……即使他重复了多次,还是没抢到该行发放的2月份提前还款额度。常伟说:“我一直等到了0:30,但好像0:10左右就没有额度了。”

原本,家住武汉的90后律师黄先生已经成功预约上了提前还款,但在距离还款日仅剩3天时,他却被银行通知无法还款了。常伟和黄先生只是购房者提前还贷难的“缩影”。在社交平台上,不少购房者分享了他们预约提前还款的经历,其中,还款日期被安排到今年9月的大有人在。

银行职员提前还贷也要排队

对于提前还房贷,常伟并非心血来潮,这两年他一直都是这个想法,疫情期间,他的收入减半且不稳定,甚至有3个月他的收入为零,但他从来不敢“断供”,这也让他愈发想提前还贷。

2018年,常伟拿出积蓄,加上父母帮衬的110万元,以5.7%的贷款利率向银行贷了30万元购买了婚房。现在,常伟的房贷本金还剩26万多元,前面还的几万元中大都是利息,本金只占一小部分。按合同约定,常伟再过4年每月还款的本金部分才会超过利息,为此他说:“这意味着我还要给银行打4年工。”

常伟决定把20万元积蓄拿来还贷,将剩下6万多元的贷款期限缩短至36个月,之后他只需要支付5000多元利息,“与原本16万多元的利息相比,这就是个零头”。

年前,常伟在手机银行APP上看到可以申请提前还贷,但年后提前还贷的额度显示已满。他去银行网点办理业务时,看到该网点贴着一则关于提前还房贷需到银行柜台预约的公告,上面写着:“我行将根据国家贷款规模管控的要求,适时安排客户提前还款(一般3个月左右实现)。”

“这下又要多给银行交利息了。”幸运的是,常伟成功预约到今年5月还款,然而,银行网点工作人员的回复让他心里依然没有底,“工作人员让我5月早点来,越早来越稳定。”

成功预约到提前还贷并不意味着能成功还款,今

年年初,黄先生和妻子找亲戚朋友凑了45万元,准备提前还房贷。1月5日,他到银行网点预约了2月6日还款,然而,他2月3日却被银行告知,银行内部政策进行调整,关闭了线下还款窗口,等待线上审批的时间不确定。当他询问客户经理银行内部政策的具体内容是什么时,客户经理表示“不知道”。对于上述情况,银行客户经理让黄先生自行找渠道反馈。于是,黄先生向相关主管部门和银行消保处进行了投诉。

针对部分购房者还贷难的问题,记者以还贷者的身份咨询了某国有银行省支行信贷部的工作人员。该名工作人员表示,目前所在地区可以进行线上预约,但是需要排队,估计要排到四五月份。他向记者透露,现在银行管控额度,每个银行每个月的指标是一定的,用完了就没了。

这位银行工作人员还表示,现在投资理财的收益预期不理想,很多人也不愿意把钱放在银行。“我们准备提前还贷的同事也在排队,现在除了排队没有别的办法,早申请、早排队、早还款。”他说。

提前还贷为何如此难

老百姓提前还贷为何如此难?

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,近年来,银行对实体经济的贷款利率明显走低,2022年下降了34个基点,其中,为了降低中小企业的融资成本,对贷款利率更低的中小微贷款企业的支持力度要保持较高水平。由此,房贷对银行来说属于优质资产。

2022年,个人住房贷款增速出现回落。2月3日,中国人民银行发布的《2022年四季度金融机构贷款投向统计报告》显示,去年末个人住房贷款余额为38.8万亿元,同比增长1.2%,增速比上年末低10个百分点。李宇嘉解释说,2022年增量房贷申请在下降,而在存量房贷部分,购房者又要求提前还贷,银行收益自然受冲击。

“当下,老百姓并不是‘报复性’还房贷。”自媒体“八零说房”的主理人赵恒成认为,当前,金融投资收益率降低,手里有存款的老百姓缺乏好的投资渠道,同时,他们发现房产带来的收益明显低于预期,提前还贷在一定程度上是“及时止损”。

在赵恒成看来,银行也是“提前还贷潮”愈演愈烈的“推手”之一。他表示,银行对提前还贷设置了诸多限制性条件,比如缴纳违约金、关闭线上渠道、排长队等,银行的这种限制不仅不会降低大家的还款意愿,反而会刺激大家的还款意愿,因为很多人会产生一种

利益对立想法——银行越是这样做,越是担心我还款,越是要赚我的利息,我就更要早点还。

针对银行的部分还款限制,首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为,按照贷款合同,购房者提前还款,会打乱银行的资金计划,银行收取一定的违约金也是正常现象,但贷款合同中应有明确的条款规定,而且购房者提前还款等候时间较长,是因为当前提前还款者较多,银行应该提高工作效率,不应借故拖延借款人提前还款。

专家建议降低存量贷款利率

当下,不少人正在观望是否要提前还贷。事实上,并非所有人都适合提前还贷,不少专家呼吁“理性还贷”。

赵恒成指出,当前,这几类人更适合提前还贷:一是手里有资金但没有找到好的投资渠道的人;二是房贷利率较高,特别是在6%以上甚至逼近7%的人;三是还贷期比较短的人,因为他们前期还的房贷中利息往往占了主要部分。赵恒成也指出,如果购房者还贷已超过一定年限,那么他们未还贷款中的利息部分已十分有限,提前还款不会大幅降低资金的使用成本。

当下,计算如何提前还贷更划算成了很多购房者的“必修课”。一般来说,提前还款有3种模式,分别是提前全额还款、提前部分还款且贷款期限不变以及提前部分还款的同时缩短贷款期限。提前还贷能够节省多少利息,与购房者的贷款额度、提前还款能力、房贷利率、已还款期限等因素都有较大的关系。

比如,购房者以4.3%的贷款利率向银行贷款100万元,贷款期限为30年,按照等额本息还款方式每个月需要还款4948.71元,总还款金额为178.15万元。不少银行规定,购房者满一年之后才能提前还款,按照已还款13个月计算,今年2月开始提前还款,一次性还款可以节省73.18万元利息;如果选择提前还款20万元,还款期限不变,未来选择等额本息的还款方式,购房者可以节省14.92万元利息,而选择等额本金的方式则可以节省24.66万元利息。购房者如果还是选择提前还款20万元,月供金额不变,但将还款期限缩短为10年,选择等额本息的还款方式,则可以节省55.06万元利息,选择等额本金的还款方式,则可以节省56.26万元利息。

赵秀池还建议,从国家政策角度而言,原来存量贷款选择固定利率的购房人应该允许其转为基于LPR的浮动利率。

据《中国青年报》