

大多银行房贷下月起执行新利率

不少“房奴”为省钱提前还贷

本报聊城12月8日讯(记者 谢晓丽 杨淑君) 央行今年3次上调人民币贷款基准利率,大多数银行将从次年1月1日起执行新利率。受此影响,房贷月供下月将相应增加。记者走访聊城多家银行获悉,目前已有贷款购房者开始提前还贷。

据了解,央行在2月9日、4月6日、7月7日三次上调金融机构人民币贷款基准利率。目前5年以上贷款基准利率已经从年初的6.4%上调到7.05%。

记者走访聊城多家银行了解到,由于房贷利率大多按年调整,下月起不少市民的房贷月供将增加。如果元旦之前,央行不再调整利率,大多数购房者的房贷利率明年将会按基准利率7.05%执行。在聊城,2010年以前的房贷执行的利率多是7折优惠,今年各家银行的利率均有上浮。目前,大多数银行的首套房贷款利率上浮10%,最高的上浮20%。

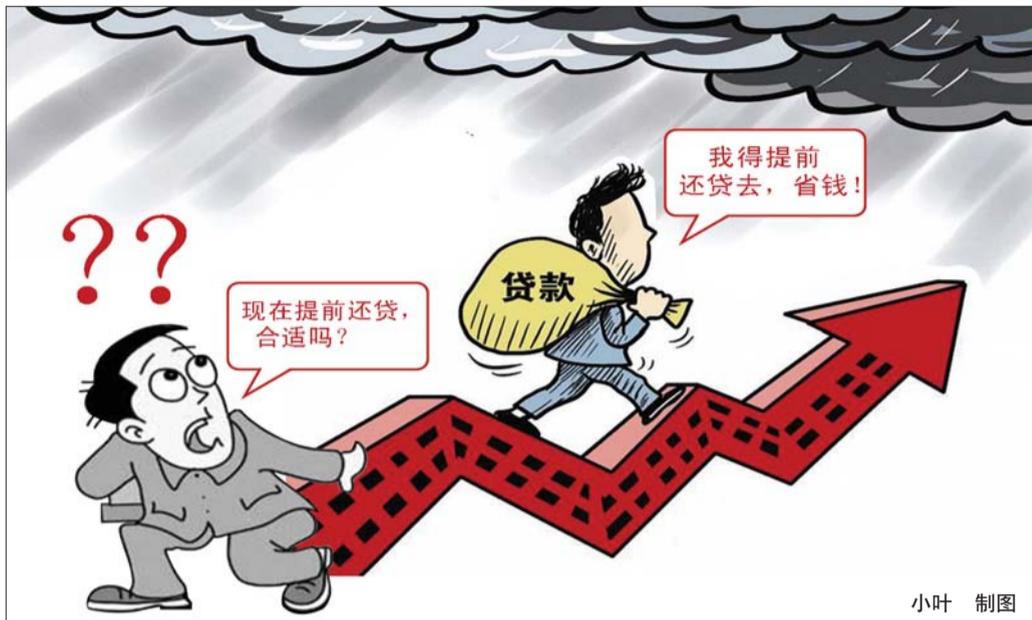
考虑到明年还款压力可能增加,最近一些市民纷纷提前还贷。“这段时间,一天来三四个提前还贷的很正

常。”聊城工行个贷中心的工作人员说,以往每年年底都有提前还贷的情况,但由于今年连续上调了3次利率,5年以上贷款基准利率高达7.05%,提前还贷的市民多了不少。

聊城建行的工作人员说,眼看距离执行新利率的时间越来越近,咨询提前还贷的市民逐渐增多。“也有市民担心以后利率下调,提前还清了不划算。”该工作人员说,受房产调控政策影响,今年的房贷利率一再上调,不少银行还在基准利率的基础上上浮5%到20%不等,原本15个工作日就能发放的贷款,有的甚至等了半年多,好不容易贷下款来,当然不愿意提前还。

聊城中行和农行的工作人员也透露,目前提前还贷的市民确实比往年多。“每个银行都有吸收存款的压力,当然希望客户提前还贷。”

邮政储蓄银行相对特殊一些。据该行一位负责贷款的部门经理表示,邮储2008年才开始发放房贷,所以目前提前还贷的市民并不多。“大多数还是因为没钱提前还贷。”



小叶 制图

专家提醒:五种情况不宜提前还款

房贷实行新利率以后,在股票及基金低迷、楼市风险日趋加剧的情况下,手头闲钱用来还贷是否划算?多家银行房贷中心相关负责人提醒说,享受利率折扣优惠、有理财意识、还款已近中期等5种情况提前还贷并不合适。

业内人士表示,正在享受7折利率优惠的房贷,即使执行新利率也只有4.935%,比现在5年期以上定期存款利率5.50%还低,提前

还贷不如放在银行存定期。

采用等额本息还款方式,且还款年数接近中期的,因已经偿还了大部分利息,剩余的多是本金,也不宜提前还款。同样,采用等额本金还款,且还款时间超过1/3的贷款人也不适合提前还贷。

有投资理财意识、又有很好的投资渠道的市民,在目前银行资金紧张背景下,拿钱去投资,获取收益率可能会远远高于贷款利率。

最后一种情况,则是不久还会找银行贷款的市民。一旦银行资金仍然吃紧,申请贷款可能上浮更高比例。

此外,理财专家建议,提前还贷必须问清贷款行要求,准备好提前还贷文件,并且不要忘记退保及解抵押。借款人在办理贷款时,银行一般会办理抵押登记。客户结清贷款后,一定记得要解除抵押。

本报记者 谢晓丽 杨淑君