

理财课堂

年底前该不该提前还房贷

理财师提醒还房贷要细算账

“

又快近年底,每年这个时候,房贷一族都要琢磨琢磨是不是要提前还贷。今年考虑是否提前还贷,与往年不同,因为今年年内有两次降息,明年开始,房贷将执行降息后的利率,房贷利率更“便宜”了,是否提前还贷更需要好好合计合计。

要看闲置资金收益

通常,我们在决定提前偿还房贷前,要考虑两个问题,第一,我们能否找到投资收益率超过房贷利率的投资品;第二,未来我们还有借钱的需求没有,借钱可能的利率会比现在的房贷更高吗?

利率方面,受银行资金成本上升的影响,7折房贷基本销声匿迹,8.5折房贷也在减少,未来房贷利率上浮的比例还会增加,或许未来能借到1.1倍房贷就算幸运的了,以前急于偿还房贷的人,现在来看不是吃亏很多?也许,继续观察一段时间,看看自己的资金需求,看看投资市场的机会,比匆忙提前还贷更稳妥。银行人士提醒,原先享受7折利率的贷款就不必急于还款。目前5年期存款利率已经达到5.5%,而之前享受7折利率的房贷即使按7.05%的标准算也

仅为4.935%,两者相差0.565个百分点之多。“如果还掉就再也借不到7折利率的贷款了,现在首套房贷利率都要上浮10%左右。”

缩短期限 减少利息支出

提前还贷要算好账,因为不是所有的提前贷款都能省钱。比如,还贷年限已经超过一半,月还款额中本金大于利息,那么提前还贷的意义就不大。此外,部分提前还贷后,剩下的贷款市民应选择缩短贷款期限,而不是减少每月还款额度。因为,银行收取利息主要是按照贷款金额占据银行的时间成本来计算的,因此选择缩短贷款期限就可以有效减少利息的支出。假如贷款期限缩短后正好能归入更低利率的期限档次,省息的效果就更明显了,而且,在降息过程中往往短期贷款下降的幅度更大。

据多家银行反馈,目前提前



资料图

还款的苗头已经显现,其中大多数人不善理财,提前还贷就是“求稳”心理。

因此理财师建议,有折扣房贷可以不考虑提前还,闲置资金可以用来投资货币基金,或者银行短期理财产品,一样可以降低房贷利息成本。

等额本息中期不合适

目前,房贷还款分为等额本息和等额本金两种。对于等额本息还款的贷款人而言,由于等额本息的还款是每月还款总额固

定,其中还款本金递增,还款利息递减,如果借款人已还款到中期,已偿还了大部分的利息,房贷提前还款则还是本金,因此意义有限。

等额本金是将贷款总额等额平分的成本,根据所剩本金计算还款利息,随着还款时间的增加,所剩本金减少,还款利息也越来越少。当还款期超过1/3时,借款人已还了一半的利息,如果此时提前偿还,节省的利息并不多。

要充分利用公积金

一般公积金贷款是要求公积金正常连续缴纳满一年。对于每月公积金缴纳数额较高的贷款人而言,可以考虑适当提前偿还一部分房贷,但不必全部偿还,因为一旦房贷全部偿还后,每月的公积金就没有利用的空间了。按照现有的公积金政策,在职工人除购房等情况外,是无法提前支取的,考虑到现在的房屋限购政策,大部分人不太可能多次购房,因此大家公积金提前支取的可能性不大,还不如每月可以冲还房贷,使其发挥更大的效率,也使得自己的现金流更为充裕。

客户心声

农行专业理财服务有魅力

去年12月听朋友介绍,烟台农行成立了财富中心对贵宾客户提供一对一的理财服务,财富中心的理财人员是从全市众多理财师中选拔的业务高手,由于之前有投资银行保本理财产品的经历,我想找专家学学理财方面的高招,于是将信将疑地要去试一试。

理财师在了解了我的基本情况后,根据我提供的基本情况帮助我分析当前的财务状况,分析中发现:我目前的资产配置过于简单,增值潜力不强。从投资收益方面讲,尽管保本理财产品低风险,但收益相对当时的货币基金仍显偏低。理财师还分析,下一步降息是大概率事件,因此债券基金机会较大,同时由于当时四季度的股市大幅下跌,2012年一季度两会期间资本市场上涨的可能性较大。建议我在当时情况下加大股票型基金、债券基金和货币基金的投资力度。

尽管我很排斥股票型基金,但觉得理财师分析的有道理,同时经不住高收益的诱惑,还是决定办个白金卡,先认购了20万元景顺核心竞争力基金,另外用80万元分别申购了40万元的南方多利债券基金,40万元的农银货币基金。

期间理财师多次给我发短信,介绍农行的理财产品进取增利的收益水平,一直在7%-8%之间,1月份我又有了200万元的理财到期,转到了农行购买了进取增利1号,同时农行理财师建议我将货币基金赎回也购买进取增利1号,此时我算了一下货币基金的收益也在5%以上,远高于常规的银行理财收益,进一步坚定



资料图

了我在农行理财的信心。

今年3月初农行理财师又来电:景顺核心竞争力基金净值从1元涨到了1.15元左右,建议我在两会期间择机赎回,同时建议我在它行购买的股票型基金择机转换成债券基金,避免股市下跌的风险。

3月中旬我赎回了景顺核心竞争力基金,三个月净收益近15%,非常满意。3月下旬我在农行办理了网上银行和白金信用卡,日常消费全部使用农行的信用卡非常方便;四月份在农行开通了存金通定投账户,并每月定投10克黄金,并在五月、六月、七月金价的低位分别加量买进了100克黄金,计划年末提取实物存到银行的保管箱中。

6月末理财师为我算了一笔账,我在农行经过专业指导理财比以前在其他银行办理

理财业务半年的时间多收入5万多元,非常可观。

9月份农行理财师认为资本市场已跌到底部区域,股票型基金可能有较大的上涨空间,建议我将债券基金转换成股票型基金,同时将部分理财产品赎回转投资股票型基金,我及进购买了农银汇理500和农银汇理成长,前期投资债券基金的收益也让我非常满意。

通过不到一年的专业理财服务,我深信农行理财师的专业水准能帮助我们能结合自身实际合理配置资产,抓住财富增值的机遇,实现财富的保值增值。(烟台市芝罘区杨先生)

农业银行烟台分行财富中心联系地址:山东烟台南大街245号农行财富中心;电话:0535-6688951、6595599、15318656797。

市场动态

建设银行:开展“天天送不停”营销活动

近日,中国建设银行与去哪儿网合作,在全国范围内联合开展以“玩转世界——缤纷旅行大礼 天天送不停”为主题的大型营销活动。

本次活动于2012年10月22日在中国建设银行国际互联网网站(www.ccb.com)正式开始,历时二个月。活动期间,客户只需访问中国建设银行国际互联网网站,注册成为建行网站会员,并凭建行网站会员用户名和手机号末4位登录“玩转世界——缤纷旅行大礼 天天送不停”活动页面,再通过邀请好友参加此次活动,发展自己的粉丝数,即有机会获得南非、澳洲、法国、迪拜、马尔代夫双人豪华游等四重大奖。

近年来,随着建行网站会员服务功能的不断丰富,网站会员规模

突飞猛进,目前网站会员已突破400万。据悉,建设银行还将不断开展一系列形式新颖、富有吸引力的营销活动,吸引更多的客户深入体验建行网站会员独享的丰富功能和便捷服务,充分享受互联网生活的快乐。

同时,作为我国最早推出网站会员服务的商业银行之一,中国建设银行一直秉承“以客户为中心”的服务理念,充分发挥建行电子银行智慧,泛在、跨界的属性,不断完善网站会员服务功能,满足互联网网站客户的不同需求。目前,建行网站会员已能享受浏览信息、互动交流、秒杀团购、申请贷款、缴纳费用等五大类服务,未来,建设银行还将通过不懈的努力,为网站会员推出更多方便易用的服务功能。

特别提示

三季度理财产品收益率普降

三季度银行理财产品平均预期收益率水平全线下调,下滑幅度随期限加大。在短期产品中,城市商业银行发行的理财产品平均预期收益率水平占优势;在中长期产品中,外资银行发行的理财产品预期收益率水平较高。

三季度理财产品共有6538款产品到期,84%的产品披露了到期数据,在披露产品的数据中,59款产品未达到最高预期收益率,达标率为98.9%。

三季度银行理财产品数量稳步上升,预期收益率水平则延续年初以来的下跌态势,较

上季度大幅度回落。进入9月,不同期限理财产品收益率水平表现分化,短期产品率先反弹,其余期限产品的预期收益率水平也出现低位企稳迹象。9月经济和金融数据表明经济形势有所好转,预计四季度资金流动性将保持适度宽松状况,年内降准降息可能性下降。鉴于四季度是资金需求旺季,理财产品收益率通常会于年关期间表现突出,建议投资者在四季度以短期投资为主,到四季末有机会提前选择和介入高收益银行理财产品。