



银行预期加息，房奴压力增大

提前还贷款心中算笔账

本报记者 梁敏



对于加息的预期，让房奴倍感压力

2011年，对于即将成为房奴和已是房奴的人来说，感触最多的字眼莫非是“涨”字。房价上涨，利息上涨，利率上浮……“在我看来，这种感觉就是不断往外掏钱，口袋越来越瘪了。”正在供房的王先生说。

记者询问了身边一些正在还房贷的市民，针对2011年的宏观调控政策，很多市民表示购房最大的压力来自不断的加息。“我去年年初时，一个月的月供不到2000元，现在每个月都2200多元了。再加下去，供房的

压力越来越大。”三里小区的刘先生向记者抱怨。

“有个朋友去年在奥林匹克花园小区买了套110多平方米的房子，是首套房，当时享受利率7.5折的优惠。而我去年下半年买房，第二套不仅要首付五

成，利率还要上浮10%，现在又不断加息。我和朋友同样在银行贷款20多万元，我一个月就得多支出近200元。要是再加息，我的支出还会更多。”李先生也向记者抱怨。



要不要提前还贷成热话题

“国家说加息是为了调控房地产，为何房价越高，我们负担越重？”这连经济学家们也无法解释的怪圈，却令这些工薪阶层的房奴们越来越焦急。面对高房价，面对高利率，

作为房奴，能做些什么？无非是在即将到来的重压之下寻找各种合适的解压方法。很多市民开始盘算，要不要提前还款。

“因为年底发年终奖、企

业派发红包等因素，部分市民资金充裕，每年年底会是提前还贷的小旺季。目前咨询提前还贷事宜的人不少，但真正办理的人不多。”市区一家银行的理财师告诉记者，由于加息

对于存量房贷的影响已经体现出来，很多市民对每个月多还款几十元钱还不是很在乎，但是听说今年的利率还要涨，心里不免有些担心。



享受优惠利率，不宜提前还贷

“即使接下来进入加息周期，借款人还是需要根据贷款的不同情况，考虑是否提前还贷。”理财师建议，如果借款人办理的是首套房贷，而且贷款利率执行的是基准利率下浮30%或25%，这种情况下借款人还是不要提前还贷为好。

“一般情况下，首套房借款人利率下浮，加息后每月还款

一般增加几十元，对借款人日常生活没有太大影响。”理财师表示，首套房对于借款人来说，加息因素的影响远远小于利率折扣带来的优惠。

此外，目前银行对贷款客

开始至次年相对应的时间。如果来年1月1日调息，借款人感到压力大可以在明年1月份前提前还贷；如果是对年对月调整，借款人无需急着提前还贷，因为至少还有几个月的时间可享受原利率。

“是否提前还贷，还要看借款人选择的是什么还款方式。”理财师表示，如果选择的是等

额本息还款法，每个月还款金额固定，前期还的多为贷款利息；如果选择等额本金还款法，就是每个月还的本金固定不变，贷款利息越来越少。“选择等额本金还款的可以考虑提前还贷，等额本息还款法则不大划算，因为前期还的大多是付给银行当了利息。”



四类人不适宜提前还贷

业内人士表示，提前还贷与否，需要将个人的经济状况、理财能力和还款方式等多方面的因素结合起来考量。对于提前还贷，并非所有人都适合，以下四种情况就不必着急提前还贷：

有更好的投资收益率，不必着急还贷。5年期以上贷款基准利率是比一年期存款利率高得

多。而投资基金或股市，虽然有可能获得高收益，但也伴随着高风险。因此，如果只是单纯将储蓄作为投资方式，可考虑提前还款。如果购房者的风险承受能力较高，或有更好的投资渠道，可不必急于还贷。

选择等额本息还款方式还款，不必着急还贷。因为等额本

息还款，意味着每月还款总额固定，其中还款本金递增，还款利息递减。如果已到还款中期，大部分利息已经还掉，提前还款部分更多是本金，那么也没必要提前还贷，可以选择其他的投资渠道，更好地利用手里的现金。

已享受利率折扣购房者的，不必着急还贷。对于已经拿到7

折、8折利率优惠的购房者来说，在已经享受折扣的情况下，如果30万元贷20年，加息之后，每个月多支出的也不过几十元，对生活并没有多大影响。因此，在房贷收紧的背景下，首套房的房贷不妨慢慢还。

此外，还贷资金为家庭应急资金的，也不应办理提前还贷。



何时才能坐等幸福来敲门

有经济学家说：“人连快乐都没有，还谈什么幸福。”这话说到了与房沾边的人的心里。是啊，这人一旦连安心都找不到，快乐又到哪里去找自己的东家呢？中央电视台财经频道1月12日发布“CCTV2010经济生活大调查”，调查结果显示，房价跌会让更多人感到幸福。其中，预期房价不变或下跌，幸福感强的人数多很多；预期房价上涨，涨5%至10%，对人们幸福感的影响并不明显。但如果房价上涨超过10%，则感到很不幸福和不幸福的群体比例明显增大。

面对像放风筝一样飞到高处的房价，大家的心都失去了淡定。有房的，看着房价涨到天上，大多数人体验到了资产的增值但财富尚未落入口袋。可一旦耳边听到一片调控之声和降价、征税的呼唤，无端地担心那房价下跌，连个做“名义”富豪的机会都没，少不了一家老少在一起会谈论卖掉租房，等房子跌下来再拣便宜的事，白操了许多心。炒房的，挖空心思，总是这样那样地打探消息，分析政策，一遇风吹草动，睡不上几个安稳觉，巴不得调控早点到位，自己再有逢低介入的机会。

房子的压力搅得中国人整天拿房子说事，政府一次次调控，房地产商一口一声房价不可能下跌。中国安居然后乐业的安排被高房价打乱了，房产和幸福感何时才能友好相处呢？

幸福感不得不与房子挂钩，都出自于利益的算计。劝人重义轻利，那是清谈之议。利字摆上，是有必要的。多层次房地产格局的均衡发展才是解决问题的根本之道，以廉租房、保障房来保住人民安居的底线，以高档房产来满足高端人士对生活品质的追求。房产需求的分流，不同的居民就会理性选择适合自己的消费对象。如此，让高的高上去，让低的低得有底线，房子就不会成为居民身上的负担，转而回归一个安心的家的角色。到那时，人们才真的可以坐在家里，等着幸福来敲门了。

(千里)

编辑：梁敏 美编/组版：赵春娟