

央行加息,公积金降低提前还贷门槛 通胀预期,手中闲钱担心贬值 房贷族提前还贷还是投资理财?

现场:人数增加

银行、房管局咨询提前还贷人很多

刘益(化名)夫妻二人在本市的企业上班,4岁的女儿还在上幼儿园,夫妻二人月收入合计6000元左右,属于典型的工薪阶层。3年前,利用手中的积蓄,在家人的帮助下,刘益在南郊买了一套90平方米的住房,使用公积金贷款20万元。

“最近3次央行加息,公积金贷款利率也在跟着上涨。”刘益称,目前月还贷1500多元,比当初增加20多元。“虽然增加的并不多,但是如果央行今年继续加息,估计到了明年月还贷增加会更多。”刘先生忧虑称。

他家2008年底买的房子,当时公积金贷款利率只有4.05%,加上其间央行还有一次降息,刘益夫妻二人凭借当时的收入和生活开支,之前每月1400多元的公积金贷款感觉并不是多大的负担。

但是去年10月以及12月央行两次加息后,刘益说,他妻子就催他咨询能否部分提前还贷,也能少还一些贷款利息。

“手里也攒有一些闲钱,投资股票担心风险太大,其他投资也不懂,同时资金不多也不敢投资,就是来问问提前还贷的话怎么操作。”昨日,在郑州住房公积金管理中心的一个银行柜台前,刘益说出了自己的想法。

与到公积金中心咨询提前还款的市民人数增加相同,昨日上午,在桐柏路西站路附近的一家银行,记者看到,咨询和办理提前还贷的市民也有不少。

该行一位负责房贷的工作人员表示,去年以来,国家对房地产市场调控频频收紧,房贷利率优惠多已取消,前几年曾经实行过房贷基准利率八五折,甚至七折的情况,目前都不存在了。由于担心央行继续加息,今年以来,提前还贷的市民确实比去年有所增加。

相关统计:70%

公积金部分提前还贷家庭数今年猛升

记者昨日从郑州住房公积金管理中心了解到,进入2月份以来,无论是贷款结清还是部分提前还贷的人数都明显增加。这一现象既与目前担心通货膨胀引发的加息风潮有关,也与我市1月份出台的个人公积金贷款提前还款政策的新变化有关。该政策规定每次提前部分还款的本金额从贷款本金余额的40%调整为1万元,这一政策也一定程度上减缓了贷款者的还贷压力。

该中心提供的一组数据显示,2010年一共有3048户家庭结清公积金贷款,月均254户,而进入今年1月份后,随着新的计息周期执行,1月份结清贷款的有256户、2月份有184户,考虑到2月份的春节放假因素,实际结清贷款的人数也略有增加。进入3月份,截至3月8日,短短5个公积金办理工作日里,已经有144户家庭结清了公积金贷款。

除了结清公积金贷款的人数增加,受1万元部分提前还贷门槛降低的影响,办理提前还贷的市民也明显增加。根据统计,2010年,该中心部分提前还款的家庭共有424户,月均35户,而今年1月份部分提前还款的家庭有41户,2月份虽然有春节假期因素,但由于1万元提前还贷的新规从2月份开始实行,当目前去该中心办理部分提前还贷的市民达到60户,比2010年户均部分提前还贷家庭增加70%以上。

不仅如此,加上担心央行今年继续加息的双重影响,不少贷款家庭在部分提前还贷的同时,缩短了还贷时间。统计显示,这部分家庭也在增加。2010年共有238户家庭办理了公积金贷款缩期,月均不足20户,而今年1月份达到26户,2月份更是增加到27户。

伴随着央行2月初的今年首次加息,自2010年10月中旬以来,不到4个月时间里,央行已经加息3次。与此同时,郑州住房公积金管理中心从今年2月起,降低公积金贷款还贷门槛,手里只要有1万元,就可以部分提前还贷。

昨日,记者从银行以及公积金中心了解到,今年以来,出于对银行不断加息的担忧,咨询和办理提前还款的市民明显增多。

在央行加息预期增加、通货膨胀压力增大的背景下,房贷一族是该提前还贷,还是用手里的钱去投资理财,这是个问题。

晚报记者 胡申兵 实习生 李强



提前还贷还是投资理财?

之 态度篇

工薪族在观望

是否提前还贷,刘益还在纠结。

采访中,像刘益这样的纠结者不在少数。

唐女士是7年前使用商业银行按揭贷款买的房,手里目前积蓄也有几万元,只是一直躺在银行“吃”利息,没有进行其他投资。

“听说央行去年下半年到现在连续3次加息,我也想是不是该提前还贷了。”昨日,在桐柏路上的一家银行,唐女士说,她对钱没什么概念,投资理财观念较差。她身边的朋友,也有不少使用贷款买房的,有的去办理部分提前还贷了,也有一些人像她那样仍在观望、犹豫。

“听说投资股市的话,如果踏准行情,收益也不错。也有银行的工作人员向我推荐基金,听说买得好的话,收益肯定比银行贷款利息高。”唐女士说,最近她去了几次银行打听,不少人劝她别急着提前还贷,手里闲钱也不用一直存在银行里,现在存款利息不高,可以考虑去投资。

生意人忙投资

与一些工薪族热衷于提前还贷不同,市民王新(化名)是坚决不主张提前还贷的人。

王新说,他目前自己做生意,已在生意场上摸爬滚打多年,手里现在有闲钱几百万元。凭借着对商业的敏感,几年前郑东新区还是一片庄稼地刚刚开发时,那里的房子还在每平方米3000多元的时候,他利用做生意赚的钱,一口气在郑东新区买了5套商住房,还买有商铺,全部使用银行贷款。

“我感觉现在急着提前还贷的人都可傻。”爽快的王新认为,现在普通老百姓想向银行贷款难死了,能利用贷款买房一定得用,不要付全款买房,也不要想着提前还银行贷款。“你想啊,手里钱多的话,可以做一些大的投资,做些小生意之类;手里钱不多的话也能炒股票、买基金等,收益可能都会比银行贷款利息高。”

王新的说法也有道理。作为生意人,王新利用银行贷款的杠杆作用,买下多套住房,如今随着房价上涨,房产已经升值了四五倍。而余下来的钱,他投到自己的生意上,“因为现在做生意从银行贷款,非常不好贷。”王新说。

提前还贷还是投资理财?

之 分析篇

后市加息空间不大

根据国务院政府工作报告,2010年,我国CPI增长率为3.3%,今年居民消费价格总水平涨幅控制在4%左右,保持物价总水平基本稳定位居今年我国十项重点工作之首。

去年下半年以来,央行多次使用上调银行存款准备金率杠杆,收紧市场流动性,抑制通货膨胀的决心可见一斑。市民对央行继续加息的担心是有理由的。

昨日,招商银行郑州分行大学路支行行长助理赵磊对此分析

最好进行投资理财

目前,房地产市场面临频频调控,风险增大,而股票市场没有走出熊市,投资也存在较大风险。

赵磊称,作为稳健型以及手头资金较少的工薪阶层来说,买一些基金投资是不错的选择。“其实,是提前还贷还是投资理财,很好分析,市民可以量力而行。”赵磊说,目前5年期以上银行贷款利率为6.6%,如果所投资的理财产品年收益超过6.6%,就属于划算的。

赵磊也认为,这两年,银行各类贷款发放审批都非常严格,而且贷款金额、贷款指标都非常有限,其实市民提前还贷,银行是乐意的。银行拿了市民提前还贷的钱,随时都能重新贷出去。

称,经过去年下半年至今年2月份的3次加息,目前银行一年期存款利率已经达到3%。

“从历史上历次加息来看,抛开以前市场金融秩序较乱的年份,近些年来,一年期银行存款利率最高为4%左右。”赵磊说,如果按这样分析,一年期银行存款利率在3%~4%运行,都属于高位。“目前3%的一年期存款利率,后面虽然还有加息空间,也不会太大了。”赵磊认为。

买什么样的基金合适呢?赵磊建议,可以买一些保本基金或者债券基金。“我们去年第四季度追踪发现,历史上至少有六七只基金的年收益都比较高,最高的达到42%,低的也达到7.3%。”赵磊说,比如债券基金,风险非常小,大约1/3的债券基金收益比目前5年期以上银行贷款利息高,收益也能达6%以上。

河南金耘投资咨询公司理财经理杜先生认为,喜欢冒险投资的市民,还可以尝试投资黄金、白银,虽然所需资金比股票稍大一些,但实行保证金交易,15%的保证金,杠杆作用明显,而且实行T+0交易,可以买空卖空,操作好的话,比投资股票收益要高一些。