

“史上最低”房贷利率到来 年底提前还房贷划算吗

晨报讯(记者 韩文雪)目前,购房人群大部分是贷款购房。临近年底,各单位的年终奖陆续发放,加上一年的积攒,很多贷款人手上有了不少的积蓄。因此,一部分人想提前还房贷。但是,在房贷利率连降五次,已经达到“史上最低”的背景下,提前还房贷,究竟是否划算呢?

很多人想提前还房贷

“年底了,攒了些钱,想提前还一部分贷款,这样压力会减轻一些。”市民徐先生说,他目前每月要还2000余元的房贷,需要还15年,“如果按照现在的进度,等我还清贷款时,儿子都上高中了,这种长期负债总让人觉得不舒服”。

和徐先生不同,市民张女士想把目前房子的剩余贷款一次性还清。“主要是孩子大了,想换一套条件更好一些的房子。现在的房贷还清了,在买第二套房时就可

以享受首套房的优惠政策了。”张女士说。

“很多市民不习惯‘欠钱’,总是想着‘无贷一身轻’,所以手里一有闲钱就赶紧提前还贷。”银行人士表示。

提前还贷的确可以省下不少利息,但并不是在任何情况下提前还贷都会划算,特别是当“史上最低”房贷利率到来的时候。据了解,按照大多数市民的房贷合同,如果上一年贷款利率有所调整,新利率要从转年年初开始执行。

这名银行理财顾问介绍,住房贷款属于长期贷款,其利率是一年一调,也就是说,即便近期利率调整,个人房贷新利率也要从2016年1月1日开始实行,提前还贷意味着必须放弃一部分流动资金,同时承担较大的资金压力。他建议借款人应考虑是否有更好的投资渠道,有余钱与其去银行还贷款,不如寻觅好的投资渠道“钱生钱”。

此外,如果市民当初选择的是等额本息还款方式,还款已到中期,或者选择了等额本金还款方式,还款期已超过三分之一,因为已经偿还了整个还款期的大部分利息,提前还贷节省的钱很有限,也没必要提前还款。

提前还贷可能省不了多少钱

某银行理财顾问表示,在近期央行降息的背景下,借款人不必盲目提前还贷。目前的利率和一些银行理财产品的收益

率相比也是远远不及,把钱拿去投资,拿到的收益除去需要支付的贷款利息还能有剩余,比把钱拿去提前还贷更划算。

农民进城买房政府补贴作用几何 鼓励农民进城购房,我省已先行

楼市年末总动员,政府帮助农民工来买房,包括政策鼓励、购房补贴等。中央经济工作会议提出,将房地产去库存提上日程。河南这样一个农业大省,怎样加快农民工市民化、推进以满足新市民为出发点的住房制度改革,扩大有效需求,引起热议。

【政策】 鼓励农民进城购房,河南已先行

据记者调查,鼓励农民进城购房,河南已走在了全国前列。2015年10月22日,河南省人民政府办公厅发布《关于促进农民进城购房扩大住房消费的指导意见》指出,鼓励有条件的县(市、区)政府对农民和外来人员进城购买首套商品住房,给予一定比例的购房补贴,或由当地财政对购房者按所购房屋缴纳契税额度

的适当比例给予购房补贴。2015年至2017年省级财政每年安排不少于3亿元资金,对政策落实较好的县(市、区)给予奖补支持。

随后,洛阳、驻马店、濮阳、三门峡、济源、南阳、许昌、开封等市为鼓励本地农民进城购买商品住房,纷纷出台各种财政补贴政策。

的房子,至少得50万元,那么一个农民需要不吃不喝13年,才能买得起一套房子。由此可见,农民进城购房,购买力是最大的软肋。

【专家】 健全相关机制是关键

有专家认为,鼓励农民进城买房并不适合各个城市。特别是现阶段农民进城购房的贷款风险补偿机制尚不健全,贷款执行难度较大。在土地流转与农村制度改革未定的背景下,农民有效担保难定,因此贷款还款监督执行较为困难。

(据《大河报》)

【现状】 农民进城买房,需提升购买力

根据国家统计局11月份公布的今年1~10月份房地产数据,截至10月底,全国商品房待售面积约6.86万平方米,再创历史新高。实际上,农民的购买力又如何呢?

记者接下来就为大家算一笔账。以一个农民整年在外打工,一个月收入3000元为例,那么一年不吃不喝赚3.6万元,按照郑州新郑的房价来算,一套100平方米

这么多房子 究竟怎么卖

这么多房子,究竟怎么卖?落实户籍制度改革方案,加快农民工市民化,对形成房地产市场需求、稳定市场预期有重要意义。

中央经济工作会议指出,明年经济社会发展五大任务之一就是化解房地产库存。所谓房地产库存压力大,就是房子多了卖不出去。算算账,咱们现房库存去化周期高达23个月。这种“很多人没房”与“很多房没人”并存的现实困境,对于正处于城镇化加速进程中的我们,可真是一笔甜蜜的负担。

这么多房子,靠政府刺激需求来消化行不行?恐怕很难。楼市疲软不是周期性问题。如今,我国家庭户均拥有住房已接近1.1套,供求关系已经逆转。即便去年下半年以来政府陆续取消各种限制性政

策,又出台降息、降低首付比例、减免税费等优惠政策,楼市回暖依然缓慢,而且城市化分化持续加剧。这说明“一刀切”的“补药”已不适合当下楼市了。

完全依靠市场慢慢消化可行吗?恐怕也不行。楼市稳定不仅关系千家万户的资产价值,还直接影响宏观经济的平稳运行。受高库存影响,今年前三季度房地产投资对经济增长的直接贡献率降到只有0.04个百分点。这不仅意味着与房地产相关的钢铁、水泥、建材、家具等众多产业日子不好过,还带来了就业和财政压力,并加重银行等系统性风险,政府岂能坐视不管?

当我们承认楼市存在泡沫,试图在调整中化解风险时,就必须选择“一戳爆”还是“慢撒气”。引导合理预期,避免市场恐慌造成楼市“断崖式”下跌,是各级政府应

尽的责任。因此,中央经济工作会议才从供给侧提出了多项制度性改革,特别是落实户籍制度改革方案,加快农民工市民化,对形成市场需求、稳定市场预期有重要意义。

尽管中央出台政策,释放改革红利,创造有利于维护市场稳定的大环境,但化解楼市库存也得靠开发商自己,适当降价是最明智的选择。一向走高冷路线的开发商必须正视,任何产业都会从短缺经济走向总量平衡。特别是对于三、四线城市来说,走到拐点的房地产业,降价促销与转型升级是必然选择。毕竟买房这事儿,政府、专家、开发商说了都不算,还得看老百姓的脸色。这么大一笔资产投资,开发商没点儿让利的诚意,谁会掏真金白银救你呢? (据《人民日报》)



二宝
明年就要
出生了
换个大房子
家里更
舒适!

淇河晨报
购房俱乐部

最懂你

报团买房 让利到底



[扫码即可入会]

尽享置业私人订制服务
楼市服务电话:0392-3308511

