



房贷利率大幅下调 LPR 降至新低 “提前还贷”有利有弊,切勿盲目跟风

1 房贷利率总体呈下降趋势

8月22日,最新一期LPR报价出炉,其中,1年期LPR为3.65%,较上期下调5个基点;5年期以上LPR为4.3%,较此前下降15个基点。

今年以来,央行已三度下调5年期以上LPR利率,与去年底的4.65%相比,5年期LPR已累计下调35个基点。

自2019年10月8日起,新发放的商业性个人住房贷款利率均以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。此后,LPR利率一直稳中有降。

3年时间,5年期LPR利率从最初的4.85%一直降到4.3%,在加点方面,房贷利率最高时一度加到140BP,首套房贷利率超过6%,如今,首套住房按揭基准利率调整为不低于LPR减20个基

点,也就是说,目前,最低的首套房贷利率理论上可以达到4.1%。

不过,新的利率只适用于新发放的个人住房贷款,对于已购房者来说,月供不会马上发生变化,要等到2023年,实际执行利率将按照借款合同约定的重定价周期前最新的LPR调整而变化。

一般来说,有两种调整方式:一是固定日调整,即每年的1月1日为利率调整日;另一种是次年对应的放款日调整,比如,客户是3月1日放款的,那么,就要到次年的3月1日,按照最新的LPR报价情况而调整。

当然,相应的调整也仅适用于选择浮动利率的客户,如果选择了固定利率,则不会有变化调整。

贷款市场报价利率 (LPR)		
变动日期	1年期LPR	5年期以上LPR
2022年8月22日	3.65%	4.30%
2022年5月20日	3.70%	4.45%
2022年1月20日	3.70%	4.60%
2021年12月20日	3.80%	4.65%
2020年4月20日	3.85%	4.65%
2020年2月20日	4.05%	4.75%
2019年11月20日	4.15%	4.80%
2019年9月20日	4.20%	4.85%
2019年8月20日	4.25%	4.85%

2 “提前还贷”有利有弊,切勿盲目跟风

贝壳研究院市场分析师认为,后期银行对于首套房、二套房贷款的降息空间将再扩大。虽然商贷利率双双“破5”,不过,现在大家反而不愿意贷款了,近期开始掀起“提前还贷热”。许多年轻人一改以往“有闲钱不如去投资,没必要急着还贷”的心态,开始孜孜不倦地分享着如何“提前还房贷”,省下几十万乃至几百万利息的话题变成热门。

现在靠基金、股票、理财产品赚钱效应越来越差,提前还房贷或许还成了正向收益。比如现在的理财产品收益能到4%已经很难得了,而且大部分还不稳定,还不如提前还贷。这也是不少人选择提前还贷的重要原因之一。

有数据表明,进入今年4月后,已有多家国有银行和股份制银行将大额存单利率进行了下调。例如,对于3

年期的存单来说,利率再破新低,最低已低至2.9%。至于银行理财产品现在收益率普遍低于3%“宝宝类”活期产品收益率更是低于2%,业内称,“如果手里有余钱,提前还贷相当于兑现了一笔年化收益率5%的理财投资。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,无论是等额本息或等额本金,事实上在贷款的前几年所偿还的资金中,大部分属于利息,对本金的影响是比较小的,所以,如果要决定提前还款,就要选择在贷款的前几年提前还款,后期的利息支出就会少一些,比较划算。而到了贷款年限的中后期,因为已经偿还了大部分利息,后面剩下的基本都是本金,因此提前还贷意义不大。

但也有专家提醒,提前还款实际上有利有弊,需根据个人实际情况判定,切勿盲目跟风。



今年以来,关于是否要提前还款的话题成为讨论热点,在内外各种因素的交织影响下,居民开启了主动“降杠杆”模式。与此同步的是今年LPR(贷款市场报价利率)已下调3次,下调频率赶上2019年,但5年期以上LPR累计下调35BP,早已超过2019年的5BP。最新LPR出炉以后,银行房贷利率也紧跟下调,业内还预计,接下来5年期LPR报价还有一定的下调空间。虽然已购房者的月供不会马上发生变化,但待到明年“春暖花开”,月供压力会进一步减少。那么,在这样的背景下,提前还款还划算吗?

3 利息降低了提前还房贷划算吗? 需要提前还吗?

利息降了但是你的房贷利率能不能降还未可知,如果你是选择的固定利率,那么LPR利率下调和你是没有关系的,你的房贷利率不会改变,如果你是选择的LPR浮动利率,月供也不会马上发生变化,要等到2023年,实际执行利率将按照借款合同约定的重定价周期前,最新的LPR调整而变化。而值得注意的是,房贷也并不是每个人提前还都很划算,提前还贷划算与否,主要与贷款偿还方式、剩余年限和房贷利率有关。提前还款前还是建议购房者,从7个方面去衡量。

1. 购房时的贷款利率如何。如果申请房贷时的贷款利率较高,则有必要提前还款;而如果是公积金贷款,利率较低,提前还款意义不大。
2. 提前还款的资金来源和成本。如果恰好拥有一部分自有的闲置资金,提前还款也未尝不可。
3. 资金的用途。提前还款的资金,是要规划在接下来一个比较长的时间内不会使用到这笔钱。
4. 资金有没有盈利的空间。如果能够找到比房贷利率更高的理财渠道,赚取利率差,则不需要考虑提前还款。
5. 房贷还剩多少利息。若是利息已经还完或者是还掉了三分之二,意味着剩下的都是本金或者大部分是本金,这种情况提前还房贷并不能减少什么利息,再考虑提前还款意义不大。
6. 是否因为房贷感到焦虑。如果容易对债务感到焦虑,就是时常因为房贷压得心情不好,甚至滋生了很多家庭矛盾,刚好手里的闲钱提前还贷后仍有余额,就可以选择提前还贷。
7. 有没有违约金。在有违约金的情况下不建议提前还,在没有违约金的情况下再考虑,市面上绝大多数银行都要求贷款还满1年才能申请提前部分还款或全部还款,最好是致电银行详细咨询。

第一财经

