

2014年7月17日拥有自己的房子,是众多刚进入社会的青年才俊的梦想,但是一辈子的房贷也让许多人望而却步。虽然房贷苦,但如何办理房贷却大有讲究,掌握了房贷技巧,往往可以四两拨千斤,让你少奋斗10年。在此,记者采访了银行有关部门,整理出不同的还贷方式供大家借鉴和学习。

掌握房贷技巧 让房奴少奋斗10年

对号入座,选择合适的房贷还款法

经常能看到有房奴发帖叫苦不迭,自从买房后让房贷压得喘不过气来,想着早上起床一睁眼就欠人家银行100块钱,不但让房奴从物质上大大降低了生活标准,更使他们的精神备受折磨,心理健康受到极大伤害。可见,房贷是目前大多数购房家庭开销最大的一项,房贷政策的一举一动都牵动着大家的神经;虽然房贷苦,但如何办理房贷却大有讲究,掌握了房贷技巧,往往可以四两拨千斤,让你少奋斗10年。

1. 分阶段性还款法适合年轻人。

由于年轻人、大学生刚参加工作,手头资金紧张,所以这种还款方式就允许客户有3-5年宽限期,开始还款每月只要几百元,过了5年后,随着收入提高、经济基础的夯实,还款也会提高步入正常的还款方式。

2. 等额本金还款法适合收入高人群。

等额本金还款,借款人可随还贷年份增加逐渐减轻负担。这种还款方式是将本金分摊到每个月中,同时付清上一还款日至本次还款日之间的利息。这种还款方式在同等条件下所偿还的总利息要比等额本息少,随着时间推移,还款负担便会逐渐减轻,但由于利息是递减的,开始几年的月供金额要比等额本息高,压力会很大,所以这种还款方式对于收入高且还款压力不大的人群比较适合。

3. 等额本息还款法适合收入稳定人群。

等额本息是指,把按揭贷款的本金总额与利息总额相加,然后平均分摊到还款期限的每个月中。作为还款人,每个月还给银行固定金额,但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。对于收入稳定、经济条件不允许前期投入过大的家庭可以选择这种方式。

4. 一次性还本付息法适合从事经营活动人群或短期贷款。

一次性还本付息,指借款到期日一次性偿还所有贷款利息和本金的还款方法。对于小企业或者个体经营者,可以减轻还款压力。

5. 转按揭。

转按揭是指由新贷款银行帮助客户找担保公司,还清原贷款银行的钱,然后重新在新贷款行办理贷款。如果你目前所在的银行不能给你7折房贷利率优惠,就完全可以房贷跳槽,寻找最实惠的银行。由于竞争激烈,一些银行还是相当乐意为你效劳的。

6. 按月调息。

如果目前是降息趋势,市民以前若选择的是房贷固定利率,那就赶紧转为浮动利率才划算。不过,“固定”改“浮动”需要支付一定数额的违约金。



7. 双周供省利息。

双周供缩短了还款周期,比原来按月还款的还款频率高一些,由此产生的便是贷款的本金减少得更快,也就意味着在整个还款期内所归还的贷款利息,将远远小于按月还款时归还的贷款利息,本金减少速度加快。因此,还款的周期被缩短,同时也节省了借款人的总支出。对于工作和收入稳定的人,选择双周供还是很合适的。

8. 提前还贷缩短期限。

提前还贷之前要算好账,因为不是所有的提前还贷都能省钱。比如,还贷年限已经超过一半,月还款额中本金大于利息,那么提前还款的意义就不大。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。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,往往短期贷款利率下降的幅度更大。

9. 公积金转账还贷。

在申请购房组合贷款时,一方面尽量用足公积金贷款并尽量延长贷款年限,在享受低利率好处的同时,最大程度地降低每月公积金的还款额;最大程度地缩短商业贷款年限,在家庭经济可承受范围内尽可能提高每月商业贷款的还款额。这样,月还款额的结构中就会呈现公积金份额少、商业份额多的状态。公积金账户在抵充公积金月供后,余额就能抵充商业性贷款,这样节省的利息就

很可观。

所以对于房贷一族来说,选择合适的还贷方式,就能实打实省下不少钱。另外,选择合适的银行也能让你得到相当大的实惠。

作为80后上班族,梦想就是在工作稳定后,买一套属于自己的房子,不让父母过多担忧。但是,房价居高不下,贷款买房已成为人们不得不接受的事实,80后“房奴”也由此而生。

不同的还款方式,所还的利息有所不同。据测算,一笔50万元、期限为30年的贷款,采取不同的还款方式,利息支出相差12万元之多。因此,如何节省贷款利息也成了80后“房奴”最关心的问题。

众所周知,公积金贷款的利率比商业住房贷款低得多,特别是7折优惠利率取消后,两者之间所还的利息差距更大。因此贷款买房,公积金贷款最省钱。

对于首套房使用商业贷款,想购买二手房的购房者,使用公积金贷款无疑可省下不少利息。房贷新政实施后,二套房首付必须五成,利率最低上浮10%。公积金贷款的优势更加明显。公积金贷款作为一种福利性购房贷款,目前尚没有政策变化。不仅仍可首付两成,更可享受3.87%的公积金利率,比7折优惠利率还低。公积金贷款上限为50万元,放贷时间最长30年,如果房价过高,购房者可使用公积金和商贷的组合贷款方式。

另外,由于目前公积金房贷没有一套房和二套房之分,只要首次贷公积金或者第一次公积金贷款还清了再贷公积金房贷都可

以。因此,最好是采取首套房贷商业贷款、二套房贷用公积金的做法。

对于还款能力较强、收入较稳定、有额外收入来源的贷款者,可以向银行申请变更还款方式,将原有的等额本息还款方式变更为等额本金还款,达到省息的目的。

目前,多数银行的个人住房贷款还款方式主要有等额本息和等额本金两种方式。二者的主要区别在于,前者每期还款金额相同,即每月本金加利息总额相同,客户还贷压力均衡,但利息负担相对较多;后者又叫“递减还款法”,每月本金相同,利息不同,前期还款压力大,但以后的还款金额逐渐递减,利息总负担较少。

以贷款100万元20年期(以基准利率5.94%计算)为例,采用等额本息还款法,利息超过71万元。而采取等额本金还款,支付利息款59.6475万元。两者相比,利息相差11万元左右。

值得一提的是,等额本金还款法并不适合所有的购房者,因为它的月供是倒金字塔式结构,也就是说早期还款数额较高,不适合贷款压力大的家庭。

业内人士称,如果单纯从节省利息角度来讲,缩短贷款期限较划算。“选择哪个方式更省钱其实很简单,只要掌握一条,本金还得越多,利息越省。如果客户选择缩短贷款期限,而月供不变,那么客户的还款周期会加快,因为客户每月还款额没有变化。而如果选择减少月供,那么每月还款压力会减轻,但因为每月所还本金减少,自然总的贷款利息没有月供不变的方式来得省。”

另外,专家说,提前还贷要算好账,比如,还贷年限已经超过一半,月还款额中本金大于利息,提前还款的意义就不大。

对于有5万元以上资金的“房奴”来说,可以通过房贷理财账户达到用存款抵扣贷款利息的目的。

记者了解到,一些银行推出了可以帮客户节省利息的房贷理财业务。如贷款者在还款账户中存入超过5万元的存款,银行将按一定比例视为提前还贷,这部分资金可获得相当于贷款利率的收益,且卡内存款还是活期存款,随时支取,不受限制。此类产品均设有起点。一般起点均为5万元,也就是说如果账户有8万元,只有3万元可以参与抵扣房贷,并且抵扣比率各银行有所不同。

另外,贷款者还可选择加快还款频率的“个贷”产品来节约利息。将还款方式从原来每月还款一次变为每两周还款一次,每次还款额为原月供的一半。这样本金还款频率加快,节约了客户对银行资金的实际占用;每月四周还多0-3天,全年还款26期,还款多了两期。客户可以在基本不增加还款压力的情况下,减少大量的利息支出。

回家买房安放青春 置业计划需契合职业规划

在外工作的年轻人回家过年,固然是为了享受极为难得的团聚之情和休闲时光,另一方面,也面临着一些难题。比如最近有不少人在微博、微信上抱怨说,过年回家一定会被催婚、催二胎,同样他们也面临着被家人催着回家工作,回到父母身边生活。因此,返乡置业就成了不少人的选择。

赚一线城市的工资 买二三线城市的房子

也许是受“读万卷书,行万里路”的影响,大多数历经十年苦读的孩子都长了一颗想要飞出去的心。去大城市、远一些的地方读大学,毕业后就“漂”在大城市。他们有的打算暂时在一线城市漂着,只是想赚到了钱之后就打算回家发展,就可以采用这种置业方式。

这是很多学历较低或家境一般的年轻人选择的一种方式,他们在一线城市工作,虽然收入尚可,但是想要在工作之地购房置业无异于天方夜谭。既然无法购房,那就意味着终究无法在一个城市里长久立足,很多人已经开始考虑退路了,那就是选择在家乡附近的二线城市提前置业,本人继续在一线城市里工作,有了一定积蓄之后,再考虑回到置业之地安家立业。

不能说这种模式有多好,毕竟大城市里的收入更高,机会更多,但是以房价为核心的过高的生活成本,让很多人根本无法在一线城市里生活下来。选择回家购房置业是一个很现实的选择,也是大多数人都正在做的选择。

现在随着高铁和城际轨道交通、快速通道等交通设施的完善,区域之间的经济差距和空间限制正逐渐缩小,所以年轻人提前在二线城市买好房,在一线城市工作到一定时间,手头赚了一

些钱,自己购房置业的中小城市经济亦发展起来了。这个时候,就可以更有底气回家了,而不至于两手空空地回家。

确定人生规划再买房 冲动置业增加生活压力

目前房价高企,一些二三线城市的房价也出现了不同程度的飙升,而大城市的生活成本又普遍高于小城市,因此盲目买房,往往会加剧年轻人的生活压力。

单纯从收入上看,一对年轻夫妇在大城市的收入虽然高,负担一个三四线城市的普通住宅的按揭是比较轻松的。但很多人在大城市居住得久了,对住宅的期望值也高,往往不会再留意刚需楼盘,而是更关心高品质、高质量的高端项目。但这种高端楼盘的价格在三四线城市也出现了大幅上涨的情况。以泰安这个城市为例,环山路和东岳大街之间的新楼盘,普遍在1万元/平方米以上,许多150多平方米的大三室,算上车库、装修,其入住成本就要接近或超过200万元,豪宅别墅的总价更是在三四百万甚至更高。

如果能够负担这样的价格,再把把劲也能在一二线城市买套房了。有这样的经济实力,未必需要再回到小城市居住。

商铺以租养贷压力大

当然也有人会说,他们买房并非为了自住,也可以用来投资。那么就需要考虑一个收益问题。一般来说也就是租赁形势和租金水平。

考虑到年轻人在买房之后,还有一段比较长的时间在外面的城市工作,这个时候如果任由房子空着,则是一种损失。因此

在置业之前,就应该花时间去跑跑看看,当地的租赁需求怎么样,租金水平怎么样,这样有利于更好的从投资角度去判断购房置业的价值。

似乎有这样想法的人,更喜欢投资商铺,因为无论是租金水平、租金上涨空间,还是房地产保值增值能力,商铺都要优于住宅。但是当今社会,商圈已经经历了一次快速成熟和发展,在多数城市里,一个新商圈的育成时间要很久。还是以泰安为例,以现在的租金水平,商铺依靠出租回笼资金的时间相对要久,一铺养三代的说法似乎已经难以经得住推敲。甚至如果首付偏低的话,以租养贷都很难实现。

大多数人买商铺,更是为了保值和增值后转让。因此,无论是过年返回家乡买住宅还是买商铺,都要自己的人生规划、经济水平制定计划,同时还要明确目的,到底是为了炒房还是为了保本自住。

年底回家,正好去看看房、选选房,如果有合适的心仪房产,并且也符合自己的需求和规划,则不妨买下来,这也是给自己的未来安一个家。

