

三大理由决定房贷要不要提前还



有了点闲钱,房贷到底要不要提前还?问这个问题的人不少,也有很多朋友给出了自己的答案,比如要提前还,因为无债一身轻;再比如不要提前还,因为不划算……总之,公说公有理,婆说婆有理。

近日,国外也有专家写了一篇关于房贷是否要提前还的文章,他所持的观点是:不提前还。并给出了以下3点原因:

1、使现金流缩水

国外一家金融服务机构的CEO表示,他认为最好的财务规划就是背负一个30年固定利率的贷款,且不要提前10年或15年还完。虽然房贷利率不固定,但如果提前还,同样会对每月现金流产生影响。因为无论个人还是家庭,每月的基本生活费及其它各种费用都还是存在的。在正常还款的情况下,你可以利用更多的钱享受生活或通过投资理财获得更多的钱。但一旦提前还清这些债务,就会使你每月的现金流缩水。

2、可能无法应对紧急情况

提前还清房贷,可能会让你连预留应急资金的空间也没有。如果碰上疾病、失业等紧急情况,在没有准备3~6个月应急资金的情况下,你就会陷入财政困境中,维持生活都异常艰难。这样,你就有可能要靠卖房才能继续维持生活,反而会让你更快失去房子,那提前还贷的意义就没了,得不偿失。

3、无法完成其它的财务目标

债务确实很令人生畏,但美国一抵押贷款机构的人员Koss表示,如果为了还清债务而提前透支自己的收入或未来储蓄,这就相当于烧毁一座桥。因为这样,你就有可能达不成其它的财务目标,或是发现退休后的储蓄不够多。不如从现在起,设立一个生息账户,每月自动转一笔钱到该账户,且尽量不去动用,等退休后会发现那是一笔不小的数目。除了以上3点外,国内的一位理财师表示,提前还房贷还会损失利率方面的优势。虽然目前房贷利率不高,但如果日后再降,那提前还贷就非常不划算了。

现在拿多余的闲钱做点投资理财,年化利率在5%以上,所获得的利息即可覆盖公积金贷款或是商业贷款所产生的利息。理财师同时表示,提前还贷还有可能要支付一部分的违约金,至于具体金额,还要根据借款合同来看。但如果真的想减轻心理负担或是换房等,则可根据实际情况做决定。 ■ 中财

理财窍门

公积金贷款如何更有效

公积金对个人而言,是五险一金中最大的一笔扣款,那么如何才能将公积金真正利用起来,实现资金的效益最大化呢?

首先要知道的是,只有连续、正常缴纳公积金满一年,才可以申请公积金贷款。即便想在异地购房,也不应放弃原有的公积金续缴,因为公积金是可以转移的。

其次,只有攒足首付,才能享受低息公积金贷款。比如,要购买的房产价值220万元,而购房者本人只申请到60万元的公积金额度,这意味着首付款高达160万元。现行公积金贷款利率在2015年10月24日调整并实施,全国通用的标准是:五年以上公积金贷款利率3.25%,五年及以下公积金贷款利率为年利率2.75%;而商贷的年利率一般可达4.35%至4.90%,公积金贷款的优越性一目了然。

目前,还有一种贷款方式的选择叫组合贷。个人住房组合贷款是指,借款人申请的住房公积金贷款不足以支付购房所需资金时,其不足部分由银行提供配套的住房商业性贷款支付。这可以说是一种折中的方案,而实际操作起来则难度翻倍:组合贷的放款时间长。如果选择组合贷,势必承担放款期间房价上涨的成本。 ■ 东方

理财分析

如何才能避免自己花冤枉钱?

花钱其实并不可怕,只要花在刀刃上,那就是值。但经常花冤枉钱,那就非常划不来了,这种钱花出去不仅得不到任何回报,还有可能被骂或让自己懊悔不已。那该如何才能避免花这样的钱?理财师给出了3条建议:

1、及时还清信用卡

信用卡逾期不还自然会产生利息和滞纳金。如果未还金额较多,那滞纳金和利息总额加起来也是一笔不小的数目,一旦手头较紧,那这笔钱无疑是雪上加霜。所以,大家还是要及时还清信用卡,避免产生不必要的费用,给自己添堵。

2、付款前请深呼吸

不少人的“冤枉钱”都是在冲动之下花出去的,比

如心情不好就买买买,心情太好也买买买,看到喜欢的东西头脑一热还是买买买……这样自然要花不少冤枉钱。为了避免这样的冲动消费,大家在付款前还是要做几次深呼吸,冷静想想自己是否真的需要该样东西。

3、切忌贪小利

买东西关键还是要看性价比,如果一样东西很便宜,但买回来后却没法用或用几次就不能用了,那还得另外再买,总体花费并不少。所以,买东西忌“贪小利”、“贪便宜”。另外,理财师表示,投资理财也忌贪小利。毕竟天上是不会掉馅饼下来的,掉下来的只有“陷阱”。

总之,对大多数人来说,在每月工资不多的情况下,少花“冤枉钱”真的能省下不少钱。

■ 杨晓春

理财提醒

信用卡遭盗刷如何自救? 4步走抓住“黄金72小时”



诈骗分子来无影,去无踪,可能就在你吃着火锅唱着歌睡着觉的时候,就发生了卡在身边、钱却没了的事情。那么一旦不幸中招,持卡人该怎么办?互联网金融支付安全联盟的专家提醒持卡人,盗刷后有个报案的黄金72小时,一旦错过黄金时段,商户、银行和公安机关追查可疑交易的难度会大大增加。所以要尽快完成。一旦持卡人与银行对簿公堂,记录盗刷时间地点金额的短信也是法院采信的重要证据。

第一步 马上修改账户和密码。这是持卡人收到盗刷短信后自己可以独立完成的事情,也是避免再次遭受盗刷的重要举措。

第二步 第一时间联系发卡行,否认你的交易并且挂失/冻结卡片。现在银行人工客服电话大多是24小时在线,而且很多银行的信用卡临时挂失操作可以拨快捷自助完成。挂失操作早一秒进行,就可以杜绝后面还有可能会被盗刷造成的损失。

第三步 挂失卡片的同时,持卡人向客服提出调单请求,要求银行告诉你可疑消费发生在哪家商户。无论是国内还是国外,这种处理办法并不是每次都能成功,但在网络消费诈骗中,涉事网站的客服可以比银行客服更快地做出处理结果,或者提供更多与盗刷交易相关的信息。

第四步 到附近的ATM机或POS机上刷一下,证明卡片就在你身边,然后保存交易凭条,或将交易凭条拍照记录。最后,到附近的派出所报案。向办案人员出示银行卡原卡,取得报案回执或受案通知书等文件,也是证明“人卡未分离”的重要证据。 ■ 李范

理财案例

月收入不足2万的家庭如何理财

李先生30岁,刚结婚,还没有小孩。先生和太太目前都在省会城市上班,先生从事IT,太太则是从事设计工作,两人收入合计起来不足2万,只有1.8万。不过他们现在的月开销也不大,且有一定的存款,约50多万。在他们看来,存款如果不投资确实是比较亏,因此打算尽快开始理财。



对此,理财师建议李先生,其家庭收入属于中等尚可的水平,也有一定的积蓄,理财投资的话,可参考以下的方式进行:

1、少量资金存放银行

在理财前,也要注意预留好合适的现金、银行存款用于不时之需,而其余的,则可拿来投资。备用的资金量,大致可按月开支的6~12倍来计算。

2、20~35万左右的投资

此外,建议拿20~35万左右资金出来做一些稳

健型的投资。比如一些固收理财产品、基金的投资等。

3、10万左右的中长期投资

理财师还建议,对于李先生家庭,还应当适当的进行中长期的投资。投资的方向。可以包含股市、商业保险等。

对于股市投资,想必大家都很熟悉了,需要强调的一点即是,股市投资应当分散投资风险,不要都紧盯股价发展得快的新兴板块,往往其中泡沫成分更大。建议可配置大盘的蓝筹股为主,再辅以中小市值的股票。投资的整体估值要合理,市盈率最好不要太高,平均不宜超过30。如此长期投资的话,比如投资1~5年,取得正收益的几率还是较大的。

最后一块是保险的投资。虽说一般都有社保,包括有医疗保险,但是国家统筹保障的力度还是比较有限,建议可增加商业保险来提高保障厚度。不过,理财师提醒,要配置保险的话,通常保险条款是比较复杂和专业的,因此找专业人士帮助解读是非常有必要的。 ■ 杨晓春