

继9月29日晚间金融监管部门决定阶段性调整部分城市首套住房贷款利率下限之后，央行9月30日晚间发布公告称，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。房贷利率不断下行之下，提前还房贷的年轻人大增。

9月19日《证券时报》发表文章指出，“成都地区出现提前还房贷的‘盛况’，甚至提前还房贷需要预约，要排队一个月以上。而东南地区某国有大行的一位个贷经理也有同感：今年来咨询提前还按揭的人暴增，其中大部分是年轻人。

不过，目前很多银行设置了一些提前还贷的“门槛”，这是因为从房贷的供给方-银行来看，目前银行放贷难，面临“资产荒”，而银行盈利的主要渠道之一就是贷款利息，按揭贷款作为银行收益的重要来源，目前是银行比较优质的资产，因此银行业不愿意轻易允许购房者提前还款。

从理论上讲，房贷客户提前还贷对银行而言有利也有弊，其利在当市场贷款需求比较旺盛的情况下，提前还贷能够释放银行放贷空间，按照收益最大、风险最小化的原则优化信贷结构。但是，当市场环境波动、经营压力较大的环境下，银行放贷可选择的优质贷款客户群减少，可供银行选择的优质资产变少。而从银行资产结构看，房贷违约相对低、收益较高、现金流稳定，提前还贷导致银行的这部分优质资产减少了。“尤其在宏观经济波动、经营压力大的环境下，银行放贷压力增大。”而当下银行放贷压力不断增加，导致银行试图阻碍购房贷款者进一步还款的动力不断增强。除了交通银行外，以深圳市场为例，中国银行、建设银行、招商银行、宁波银行均设置了一些提前还贷的“门槛”。

那么对年轻人来说，提前还房贷到底值不值？其实发生上述提前还房贷的事，主要在于市场经济环境和金融投资环境发生了改变。

第一、近几年房贷利率不断下降，提前还贷有助于这些“贷在高点”的年轻人减少房贷利息支出。

最近在小红书、微博、抖音等社交平台上，较多的年轻人分享自己提前还房贷的经历。从众多年轻人分享提前还房贷的经历看，主要关键词是“购房时利率高、还款压力大”。近期央行公布一组金融数据，一定程度上也佐证了年轻人提前还贷的这种趋势。截至今年6月，个人住房贷款余额为38.86万亿元，较3月仅增加200亿元。考虑到地产销售面积同比仅下滑三四成，个人住房贷款余额几乎维持不变，该现象的出现大概率是由于提前还贷行为不断增加所致。而年轻人不断提前还款的主要原因在于诸多购房者购房的时间点均在房贷利率处于高点时期购买房屋，在当时环境下贷款利率基本处于5%-6%区间左右的高点时段。然而，由于近年银行业房贷利率实施LPR转换，使原本银行贷款利率由原来的固定利率转换为市场浮动利率，但是近些年房贷利率不断下行。今年4月，央行金融市场司司长邹澜曾表示，全国已

经有100多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况，自主下调了房贷利率，平均幅度在20-60个基点不等。以成都为例，该地区前几年的首套房按揭利率高点一度触达6.3%，现已降低至4.3%。而按照现阶段的房贷利率变化趋势，提前还款后不管是后续采用月供不变，缩减还款期限还是还款期限不变，减少月供等两种方式中的任何一种，对于降低还款利息成本均具有较大诱惑力。

第二、提前还贷不仅有利于减轻心理负担，而且有利于年轻人或者家庭进行资产结构优化配置。

对于年轻人而言，提前还款能够减轻心理负担，去掉一笔沉重的贷款后，还贷压力减轻，个人的精神压力就会下降。在疫情多点频发的环境下，不用担心由于突发财务状况而导致房贷压力过大出现断供的问题，防止出现近些年诸多房主由于断供导致的房屋被银行打折法拍，后续房主既拿不到法拍后的剩余资产的索偿，并且仍然要继续清偿剩余贷款的风险。此外，如果提前还完剩余房贷，能够强化年轻人对房屋的处置权。同时，房主如果进行金融投资，需要大量的资金用以撬动经济杠杆，又想要节省利息，可以选择提前还款后用全款房进行银行抵押贷款，这样贷款的利率比较低，能够有效实现资本配置结构的优化。

第三、提前还房贷是市场自由选择的结果。

目前金融投资市场中的金融投资产品收益不断下降，市场中具有较好收益内容的金融投资产品较少。由于没有好的投资标的，所以很难激发年轻人的热情去投资金融产品。据国家统计局公布的数据，过去二十年来，GDP增速累计增长率为241.81个百分点，换算成年化增长率为6.3个百分点，很多年轻人都买下了金融产品进行投资。但是近几年来，随着世界各国利率一直在下降，关联性带动我国的利率不断下调，导致金融产品收益不佳，例如货币基金从过去的5%变成了目前不足1.5%，且这样的局面还没有结束，下一步也可能继续降低。在过去的时期，为什么年轻人不愿意提前还房贷，而现在却积极提前还贷，主要原因还在于过去投资者每年的投资收益水平比较高，且高于房贷利率。在投资收益水平比较高的情况下，自然投资者都不愿意提前还房贷。而当下由于金融产品投资收益不高，年轻人提前还贷也是市场自由选择的必然结果，银行业无须大惊小怪。

基于上述分析，本文认为提前还房贷到底值不值，还要考虑以下几点因素：

一是要考虑未来预期收入是否具有可持续性，如果预期收益存在较大波动，应尽早还完房贷是最优选择，防止断供房子被银行“法拍”而导致较大损失。如果未来预期收入会存在较大上升空间，或者收入比较稳定，有一定的存款且预期生活上不会有太大的支出，可以提前还完房贷，降低利息支出。反之则需要进一步深入考虑。

二是房贷是否为公积金贷款，若是公积金贷款，其本身的利率较低，提前还款意义

并不大。如果是商业贷款，可以考虑提前还款比较有价值。

三是手里存储的现金是否充足，如果有一部分自有的闲置资金，并且不是备用金，提前还款具有很大价值，但是要保障在疫情不断持续的环境下，手里要有足够的资金以备生活中的不时之需。

四是现阶段有没有寻找到盈利更高的投资渠道，如果能够找到比房贷利率更高的理财或者其他投资渠道，例如收益高于房贷利率的金融投资产品，则可以考虑暂时不提前还款，这样能保持流动资金的充足，保障未来生活中不可预测的突发支出。

作者/陈恒（西安工程大学副教授、博士、硕士生导师）

编辑/岳彩周

校对/卢茜