

最近，时不时就能看到提前还贷的消息，全国各地很多贷款买房的客户，都开始纷纷提前归还贷款，有媒体报道，说即便在北京每个月也有2-3千人，在预约提前归还贷款。不但是人数大幅增加，而且金额也比正常情况高出一倍。甚至逼得一些银行，都开始纷纷发布公告，交行就通知，对提前还贷补偿金收费标准进行调整。也就是说，要求提前还贷的客户，必须支付赔偿。而在此之前，是否赔偿，并没有统一规定。

那么很多人都在星球粉丝群里问老齐，为什么这么多人提前还贷？提前还贷又说明了什么？

首先，提前还贷，就相当于购房人主动去杠杆，这就印证了之前老齐的观点，居民端的杠杆已经加无可加，没办法上杠杆了，所以这次启动房地产就会很难。非但没地方加杠杆，现在大家还在主动去杠杆。说明这个杠杆率，大家背着已经很累了。从主观意愿来说，也已经不再愿意去负债。

其次，房价不涨了，贷款买房，已经变成了负资产，让现金流持续流出，比如一套房子300万，现在一年租金不会超过6万，但是贷款7成则要还10万以上。如果房价不涨，妥妥的就是负资产，持有时间越久，亏的也就越多，而且这还没算折旧和各种费用，再加上这几年总是天有不测风云，所以生活压力极大，大家不愿意再承受这样的风险，所以手里有点钱，就都愿意先把窟窿填上。避免继续失血。

第三，理财收益率全面下降，股市也没有机会，前几年很多人都信誓旦旦，说我不还房贷，拿钱出来去投资，这样长期下来年化8-10%，贷款才5%，我有收益。但老齐总是劝大家，如果你没啥经验，还是个投资小白，甚至之前也没怎么赚过钱，从来都是让大家去先还贷款，因为贷款利息是线性的，而投资市场他不是线性的，啥意思，贷款每个月都要还钱，但投资市场往往三年不开张，开张吃三年，所以大多数时候，你都得面对这边在股市上赔着钱，而那边还得按月还着贷款的情况，那酸爽不是一般人能够承受的起的，所以很容易心态崩溃，最后扛不住，骂骂咧咧割肉离场，那时候浮亏就变成了真实损失。所以对于绝大多数人来说，都是不适合的。前两年苦口婆心的劝，但估计认真听的人不多，都觉得自己是股神在世，这几年，傻眼的应该不少。说到底还是贪婪，不知道自己吃几碗干饭。

第四，理财收益率也在下行，原来有的银行理财收益就能超过6%，一些嵌套信托的东西，甚至能给到8%，那么很多人当然愿意去理财了，即便5%也行，他算上租房的2个点，依旧有收益，但没想到理财也不讲武德，当权益市场下跌之后，理财收益这几年也大幅缩水，也不再保本保收益了。所以贷款基本上很不划算了。

第五，有人在违规，现在不少银行，都推出了比较低利息的消费贷和经营贷，甚至利率能到3%以下。所以很多人就动起了歪脑筋，借这种短期的消费贷和经营贷，去还长期的房贷。减轻自己的负担，但是这么做是有风险的，短期贷款虽然利率低，但他很不稳定，只有特殊阶段才有，等这段时间过去，银行可能会突然要求你还贷。所以这种搞期限错配的行为，其实很危险。后面很容易就玩不下去了，也很容易被银行查到，有的最后不得不去借高利贷。所以大家一定要想清楚。

另外，现在大家都在诟病，为啥提前还贷，银行还要赔偿，主要就是因为现金管理的问题，提前还贷打乱了银行的现金管理安排，你借了银行的钱，你的负债就是银行的资产，而你把钱提前还回去，银行的资产就收到损失了。所以得让你赔偿他的损失，就是这么不讲道理。而且也想通过这种赔偿，阻止大家提前还贷。你的住房抵押贷款在银行那里是最优质的长期饭票，你不借钱了，银行也就没生意可做了。

总体来说，提前还贷，主要还是反映了大家预期上的转向。以前那种贷款买房，就能发财的固有思维模式，正在逐渐被打破。所以这次想再启动房地产，拉动地产销售应该还是比较难了，从之前放松调控的几个地方来看，收效甚微。

本文源自齐俊杰看财经