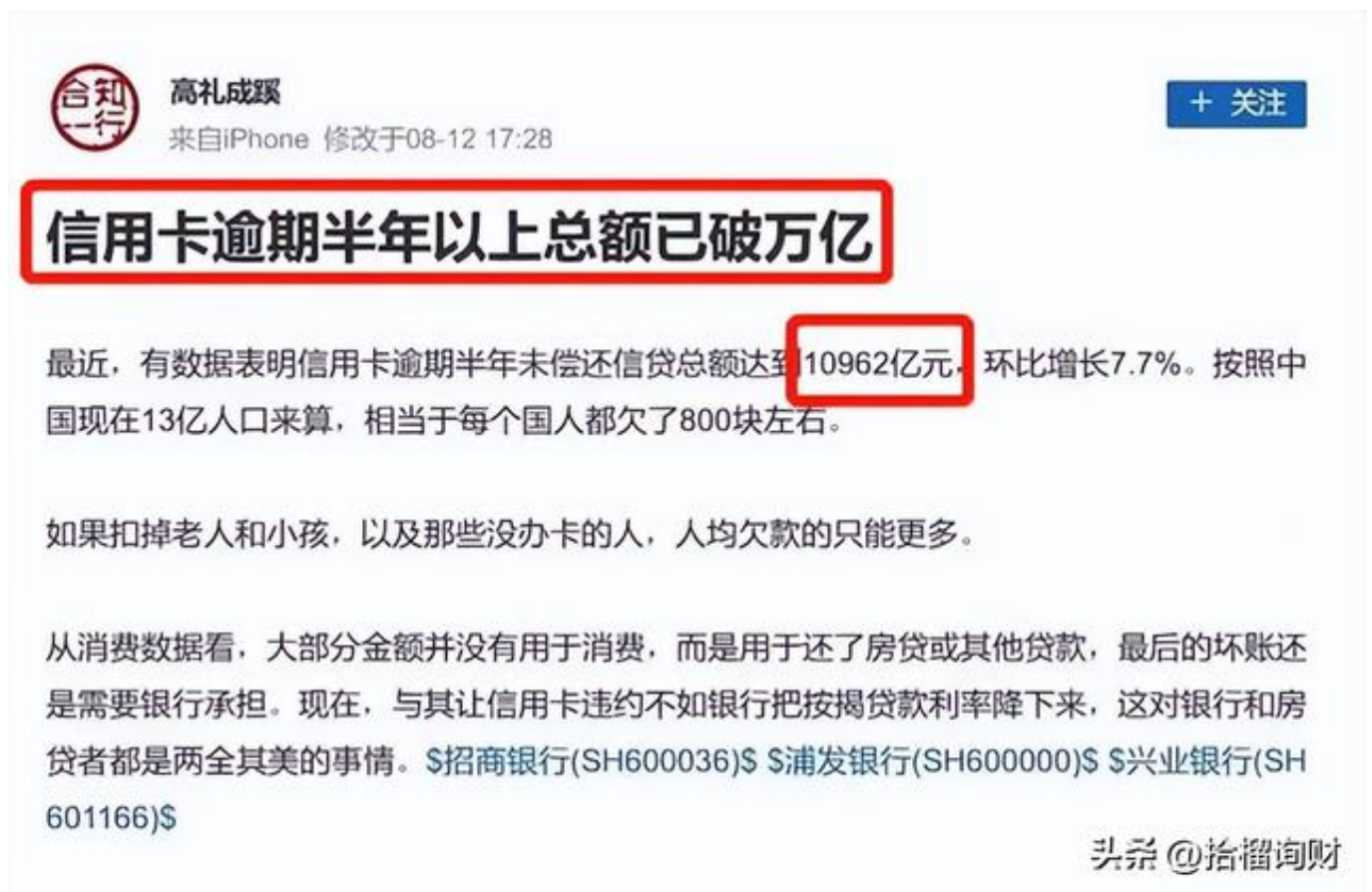


最近后台留言，提问是否要提前还贷的不少，今天聊聊。

01

开篇照例说故事。

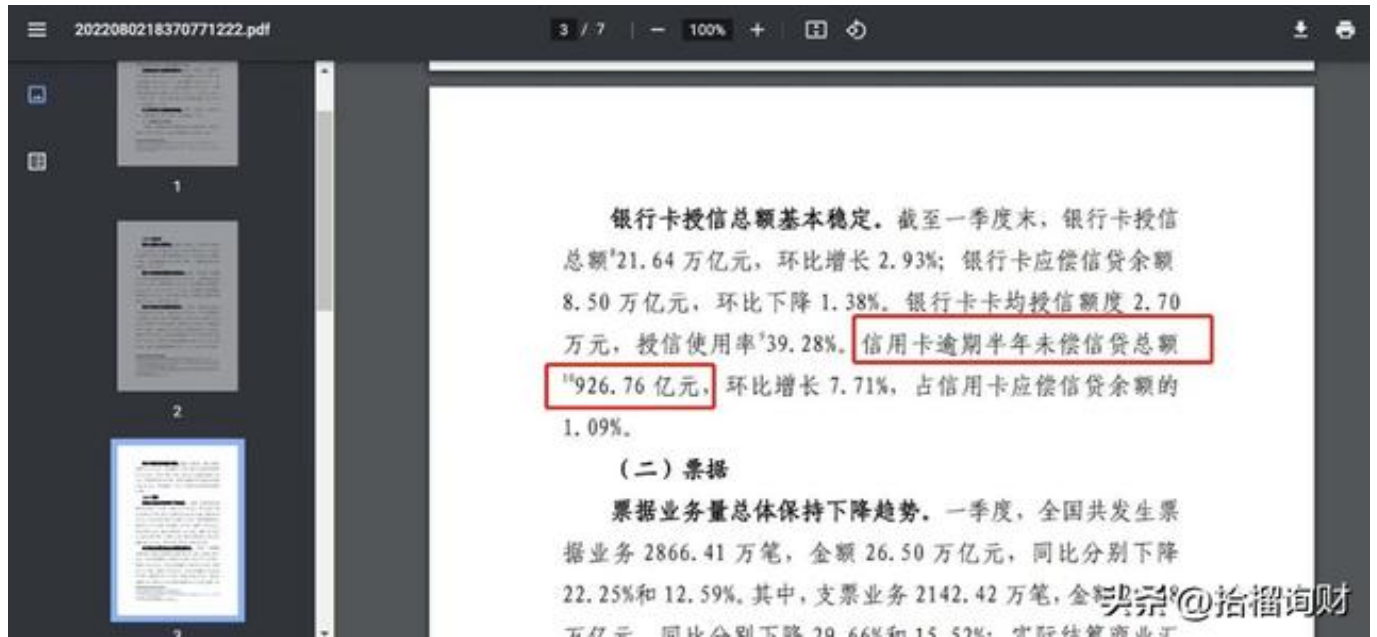
这几天，好几个群里，都看到这么一张截图：



还有不少粉丝发来问老南怎么看。

老南曾有2年信贷业务经验，而且经常被咨询，一些消费金融底层的产品能不能买，这数字一眼假啊。

于是就直接去找了下这数字的出处，来自人行的一个报告，各位感受下：



看到没？实际是926,76亿。前面有个注释序列号，是“10”。

然后有人把这个10，直接加到926亿前面，成了10926亿，然后搞了个万亿不良的大新闻出来。

牛不牛逼？你说这种人，是傻还是坏？

这还没完，老南查了下这篇文章，发在雪球上，然后聊天区，全是各种“要完”、“大崩盘”的声音。

只有两个回帖，提到数据错了，是926，但没什么热度。

所以啊，这年头互联网上，为了流量，各种虚假信息，各种挑拨情绪，理性是没有流量的。

02

回到房贷是否提前还的问题。

对于
绝大多数

情况而言，一句话

即可解：你的长期的、可实现的、平均的投资回报率

是多少。大于等于房贷利率就可不用提前还；妥妥低于房贷利率，就抓紧提前还款。



如你通过各种投资组合，回头算算过去3、5年，年化收益一直稳稳得在6%以上，你的房贷利率是5.2%，那是可以不用提前还款的。

但如果你各种投资各种亏，长期投资收益为负，那就老老实实提前还款吧。

毕竟投资这事和跑步不一样。跑步是跑得越多，成绩提升越明显；投资并不是亏得越多，未来赚钱的概率越大。

03

但是，上述的逻辑，有两点要特别注意。

第一，就是你历史投资收益率，是否错估了。

比如你过去几年，买的都是什么

7%、8%的“资金池

非标固收信托”，都是什么包装成地方债“定融”，甚至是各种高利贷。

那这个历史回报率，不但没什么可持续性，搞不好这笔投资，会血本无归。

又比如你之前买的股票

类产品，只是因为前两年行业暴露，业绩特别好，但不一定有持续性。

比如老南在视频和直播中，都提过某家私募，去年业绩特别好，很多渠道都在推，很多客户都在抢。

但老南知道，这家的

业绩源于胆子大，产品里一度能单票持仓

比例高达50%。所以去年拦住了一大批想买，来老南这咨询的。

果不其然，今年直接腰斩了，最近还发了致客户的道歉信。

所以，对自己的历史投资收益率，要客观审慎得评估。打个8折都没问题。

04

第二，就算你满足了上述条件，也不建议加杠杆投资。

考虑到本公众号粉丝，水平都很高，经常老南才说1，大家就直接抄家伙去2、3、4了。

这里提一句，给大家刹个车。即使你历史回报率不错，但也不建议这个时候，放杠杆去投资。

前阵子，有位粉丝找老南咨询，有个几百万做个配置建议，到周期要求控制在3年内。

老南随口问了句，是要买房？

结果，客人说了句，这钱是房押出来

的，利率3%多点，想这两年靠这个再赚点。

吓de得老南赶紧刹车，建议客人立刻全部还款，只用自有资金投资，千万不要这时候上杠杠。

其实，如果长期看我们公Z号的粉丝应该知道，差不多20、21年，老南就在劝大家，
全面降杠杠，
毕竟经济进入下行周期了，投资难度会越来越大，投资风险会越来越多。

这两年投资是hard模式，还不时来几

只黑天鹅

，如果是自有资金，没啥时间限制，选择一些优质资产、优秀管理人，即使回撤了，放放也回得去，长期收益不会差。

但你房押出来的资金，使用是有时间限制的。万一在到期前，市场出个黑天鹅，或者市场过去几年都在横盘，你还款期到了，正好新周期来了，市场开始大涨了，这等候的这几年，不白给银行打工了？

所以，即使你真的投资能力不错，这时候也不是加杠杠的时候，而是应该苟一苟。

结

最后提醒下，如你决定提前还贷，也别犹豫，立刻去申请。最近有的银行，提前还贷还要排队。

毕竟，房贷真的是银行的优质资产，尤其现在还是资产荒。

-END-

微信搜索

拾榴询财

关注 满满干货
了解更多财经真相



头条 @拾榴询财