

房貸還不還?善用你的資產籌碼

你也是扛著房貸壓力的買房一族嗎?有人覺得房貸利率那麼低,有錢當然拿來投資!有人不想一輩子欠銀行,有錢就想早點清償!如果手邊有閒錢,怎麼抉擇才是對的呢?財務決策沒有正確答案,讓我們來看看兩個完全不同的思維:

思維一:資金拿來投資的選擇

小李是一名30歲的工程師,擁有穩定的收入來源,他目前有一筆閒置的資金,可以用來提前償還房貸,但他也發現了一個年報酬率在6%左右的投資機會。小李分析後認為,這筆閒置資金如果用來投資,可以帶來比提前還款更高的財務收益。因此,小李決定將資金投入到這個投資機會中,而不是提前還款。



思維二:房貸提前清償的選擇

小美是一名40歲的教師,有兩個孩子,不喜歡債務帶來的壓力!她有一筆存款,覺得可以用來提前還清一部分房貸,這樣每月的還款壓力會減少。小美考慮到家庭的生活品質和心理壓力,決定提前償還部分房貸,這樣每月的還款額會減少,她也能感受到更大的財務自由度和安全感。

小李和小美的決定,不僅僅是考量房貸利率,更經過一層一層釐清自身需求,因為數字只是加減乘除,要算出最有利的結果相對簡單,但除此之外的其他因素,通常對我們會造成更關鍵的影響。



償還房貸之前的自我檢視:

關於房貸的決策猶豫不決?建議可以從下列幾個面向來衡量:

1. 現金流狀況如何?

小李和小美都有足夠的存款,做任何決定都不至於影響生活,這是在做任何決策之前最需要考量的重要前提!是否提前還款的第一步,需要確保的是提前還款之後,仍然有足夠的現金來應對日常開支和突發情況。理想狀態是最好能有至少三到六個月的生活費作為緊急預備金!

2. 債務結構如何?

上述的案例只是呈現不同的房貸決策考量,沒有討論其他債務狀況,但財務決策是環環相扣的!如果除了房貸,還有其他高利率的債務,例如信用卡債或信貸,那麼

在順序上先還清高利率的債務才是正確的選擇。因為一樣是降低債務比例，先還清高利率的才能降低總利息成本。



3. 投資報酬率如何？

每個人的投資經驗不同，你的投資策略和預期報酬率，也關係著是否該提前還房貸。如果你有一定的風險承受能力和投資知識，當然在有利差的情況下應該善用資金，但要知道投資不見得能短期獲利，報酬率有很多的外在變數。

4. 債務抗壓性如何？

債務是一體兩面的金融工具，如何決策需要考量你的債務抗壓性！無債生活可以帶來心理滿足，即使少了投資機會，但會感到輕鬆自在。良性的債務則帶來充裕的資金運用，不再有無謂金錢焦慮，如何合理適當的運用房貸，取決於你看待債務的價值觀。

房貸是讓不動產變動產的資產籌碼

房貸有別於一般的消費型債務，雖然扛債時間長、金額壓力大，但卻是舉債能力的保證。在低薪高通膨的經濟趨勢之中，持有房產又保有穩定的收入及還款，將是信用上的大加分，也許你一直很擔心房貸還到退休都還不完，但其實連政府都在推動以房養老的政策。把不動產當動產看待，保持和銀行的往來，其實也是財務規劃中創造現金流的一種準備，尤其更該在我們工作收入穩定的時刻，學習善用無形資產來拓展財務舒適圈。

有房一族還該注意什麼？

除了評估房貸是否該提前清償，還要提醒有房一族幾個重點：

1. **做好財務整理**：詳細了解家庭的收支及資產負債，才能做好全面的思考決策。
2. **提升壽險保障**：只要有負債，就應該同時做好壽險保障，避免資產規劃有變數。
3. **避開風險投資**：投資絕對無法保證，過高的報酬必定隱藏風險，務必要提防詐騙。
4. **尋求專業建議**：可透過財務諮詢尋求不同角度的建議，幫助你制定最適合的還款策略。所有的財務決策都是為了讓我們享受無憂的生活，房貸是否該提前攤還？希望上列建議可以提供你更多思考面向！

撰文者：王珮文 財務顧問