



如果要提前还完房贷的话,到底什么时间点是最合适的呢?或者说什么时间点最佳最划算?网络上很多这方面的文章,说什么“第8年”最合适、“选择公积金贷款买房的情况不适合提前还房贷”、“等额本息还款已经还到中期的不适合提前还房贷”、“等额本金已经还了1/3的不适合提前还房贷”……

其实,如果你有个人需要想提前还款,那就还吧,不用纠结到底是“吃亏”还是“划算”,因为不存在这个问题。

提前还房贷并不能帮你省钱 “提前还贷最佳时间点”不存在

A 有没有“提前还贷最佳时间点”?

其实,无论是用公积金贷款还是用商业贷款,还款的方式是等额本金还是等额本息,根本不存在什么房贷“提前还款最佳时间点”,这完全是一个伪命题。

住房贷款我们是以月为单位来还贷的,而银行的利息也是精准以月为单位计算的。

我们假设以公积金购房贷款100万,还款方式是等额本金,房贷分30年还。现在公积金贷款的年利率是3.25%。先来看看每个月要还的本金。如果还款方式选择等额本金,就是将本金100万平均分到360个月(30×12),这样算下来每个月固定还本金2777.78元,这是一个固定的数字,所以我们也不用管,我们只需要看看每个月要还的利息就可以了。

月利率就是年利率除以12,以公积金年利率3.25%为例:假设贷100万,那第一个月你需要还银行的利息就是100万×0.270833%=2708.33元。

虽然我们这个例子说的是等额本息还款,但无论等额本金还是等额本息,在月利率固定的情况下,你第一个月都是欠银行100万,所以第一个月还的利息都是2708.33元。需要指出的是,只是由于等额本刚开始每月还的本金多一些,所以第二个月开始,利息会比等额本息的少。

由于第一个月还了2777.78元本金,这个时候总共还欠银行100万-2777.78=997222.22元。所以第二个月的利息是:997222.22×0.270833%=2700.81元。如果自己不想算懒得算,直接用房贷计算器就可以算出每个月要还的利息是多少钱。

由于是选择了等额本金,所以最后一个月欠银行的贷款总额为2777.78元,所以利息为:2777.78×0.270833%=7.52元。

结论:提前还款并不存在某个时间点“更值”。

B 贷款时间越长利息总额就越多

通过上面这些具体的数据,大家会发现,这个还房贷的过程,你是贪不了银行一分钱,银行也贪不了你一分钱,每个月已经还了多少本息,还剩下多少本息,都是按照固定的房贷年化利率算出来的,谁也占不了谁的便宜。

具体说,就是在你一开始签订的贷款期限之内(假设贷款30年),无论你是已经还贷5年、10年,还是还贷15年、20年等等,在这些不同的时间点提前还款,也就是一次性把剩余的本金还完,你从银行贷款多少钱到你总共就得还多少钱。

利息方面,则是你贷款的时间越长,要还的利息总额就肯定是越多的,这一点是毫无疑问的。你是不愿意背负太多利息,那就提前还完房贷,但绝对不会说你在第7年还完所有房贷就会比第8年还完所有房贷吃亏或者更划算。

关于提前还贷的事情,关键取决于你自己想什么时候提前还完或者要不要提前还完。这方面每个人都是不一样的,因为大家对利息的承受能力以及对现金流的需求情况是不一样的,也就没有适用所有人的所谓“提前还贷最佳时间点”。

也就是说,无论你什么时候还款,在房贷年利率固定的情况下,你付给银行的利息都是严格按约定的利率计算的。无论什么时候还,你付出的成本就是按照公积金贷款年化利率3.25%算出来的,如果换成商业贷款,也是同样的道理。



关注三湘都市报
微信看E报。

是否选择提前还贷 5个小建议

● 房贷提前还完谁都可以去做,只要你愿意,但不存在所谓的“最佳时间点”。

● 有一部分人,只要银行有贷款,就感觉自己在背债,浑身不舒服,就想提前还款,那就去还,了结自己心里的不舒服。

● 很多人还贷几年后大家可能要换房、购买第二套等,需要先还完贷款,或者要把房子还清后再拿去抵押贷更多的钱。这种情况也要提前还款,但时间点也是根据自己的情况来定的。

● 如果要提前还款,你只需要考虑一点,就是过早还款银行可能会有罚息,不同银行不同地区有不同的规定。具体情况自己可以查一查当时签下的合同怎么说。

● 相比很多理财产品给你带来的年化利率,银行房贷的年化利率真的很低,这是一个非常低的成本。在没有上面讲到的这些需要提前还款的情况出现时,如果硬是说“提前还完房贷”要有什么技巧的话,那就是越晚还越好。如果房贷利率下降,那就更值了,更是要越晚还越好。

■ 来源于21世纪经济报道 微信号 jibd21