今年以来，受地产行业不景气以及因LPR下调影响，前几年部分上浮利率的按揭贷款家庭开始酝酿提前还款
，不少家庭已经办理了提前还款。见诸于媒体的报道，以及笔者近日从一些中介渠道了解的信息，均印证了这一点。

提前还款有必要吗？

个人认为，

对于有其他重要或紧急资金用途需要卖房的人来说，提前还贷非常合理和正常。

对于有按揭贷款的房产投资者来说，如果基于对地产行业前景和房价预期的偏悲观判断，不愿继续持有房产，要回款自然需要提前还贷，合理。

对于刚需自住房家庭来说，如果手头资金宽裕，还款无压力，且不愿为升值空间小甚至可能大幅降价的房产支付利息，也算合理。

但是仅仅因为现在利率低于自己按揭利率而打算提前还款，其实没必要，更多是一种心理上的不平衡，尤其是对于绝大多数经济并不宽裕的家庭，更可能是一种沉重的负担和压力。

对普通家庭来说，房贷金额巨大，周期以几十年计，涉及家庭生活品质，资金规划和现金流
，不能光看利息多少，这里面包含的时间价值因素不容忽视。对银行来说，资金的机会成本换来利息收入，对贷款人来说，付出利息成本，换来的是较小的经济压力和一定的生活品质保证。

算利息账，归根结底还是与消费观念相关，不了解通胀和资金时间价值，对不少家庭来说，为了省利息或追求无债一身轻，提前还款还是有相当的压力。

综合利率，贷款期限和放款条件，房贷已经是贷款产品里比较合算的了，这一点，相信做过企业融资和各种信用贷款的人对此比较了解。

现金流是地产公
司的生命线，老百姓亦然。地产
大干快上，盲目加杠杆

，遇上政策严控和行业寒冬，导致风雨飘摇，哀鸿遍野；多数百姓家庭的杠杆，相信最大的就是房贷了吧，似乎不存在要去杠杆的必要性，房贷是笔大钱，因提前一次性还款导致经济压力和生活受到影响，可能就得不偿失了。

虽然提前还贷的量同比增长较多，但如果做一个总体的数据统计，相信提前还贷的占比还是一个很低的值。

况且，一二线城市优质房产，仍然是较好的投资标的。