

前几天，有小伙伴在后台留言：还房贷，等额本息还是等额本金，哪个更划算。

需要买房的朋友可能会有疑问，买房的时候应该选择等额本息还是等额本金？

的确，对于大多数人来说，他们可能听说过这两种还款方式，但并不知道真正的用途。两个字只差一个字，却大相径庭。

那么，我们在买房的时候，应该选择哪种还款方式，哪种还款方式更划算呢？

今天就来说说这个话题吧~

两种还款方式有什么区别？

首先，我们来谈谈什么是等额本金。

等额本金就是将贷款本金总额平均分，每月偿还等额本金和当月剩余贷款本金产生的利息。

也就是说，每月还本金是一样的，利息逐月递减。前期还款金额较大，后期相对减少。

这里我们以贷款金额100万，贷款期限20年为例，假设贷款利率为5.25%，我们可以看到，如果采用等额本金还款方式，则每月还款额是递减的。

张开手指算一算，每月减少18.23元，20年的贷款是240个月，到最后一个月还款，减少了4375元，只需要还款4180多元。与第一个月的还款额相比，相当于减少了一半，确实差了很多。

那么，什么是等额本息呢？

等额本息是指借款人每月等额偿还贷款本息。

也就是说，每月还款金额不变，每月还本付息减少，本金增加。

我们仍然使用100万的贷款额度和20年的贷款期限。可以看出，每月还款额是固定

的，等额本金计算法的还款额没有“逐月递减”环节。也就是说，如果你用等额本息还房贷，第一个月还多少，最后一个月还是多少。

但是银行计算利息的方式是基于你还欠银行的金额。比如你一开始欠银行100万，但是一年后你只欠银行90万，所以利息会比开始时少一点。

如果采用等额本息还款方式，由于每月还款次数不变，总利息也会更多。因此，等额本息相当于先多偿还一点银行利息，再偿还银行本金，但每月还款额少于最初的等额本金。

等额本金还是等额本息？

那么最后，我们应该如何选择呢？

有几个方面需要考虑：

1、资金压力

如果采用等额本金还款方式，前期的还款压力非常大。

如果你现在资金充裕，资金压力小，月供几千元以上，对你来说问题不大。那么就可以选择等额本金的还款方式，如果20年后计算时，还可以省下买车的钱。

但如果你没有足够的钱，没有多少积蓄，如果选择等额本金，每月还款差额将近2000元，生活质量可能会大打折扣。

2、有好的投资机会吗？

如果你有一个好的投资理财项目，可以将多余的钱用于前期投资。如果投资风险高，应选择等额本金，先还钱。

同时，通货膨胀也是我们大家都应该考虑的。毕竟钱会越来越不值钱。现在一年可能4000多块钱，会心疼一阵子。再过几年，也许你的眼皮就不会眨一下了。

根据需要选择还款方式

至此，大家对等额本息、等额本金有了一个认识。

其实，归根结底，如何选择等额本息、等额本金，还是需要从自己的角度出发。如果您打算尽快还款，可以选择等额本金，如果您打算按计划安全、稳定地还款，可以选择等额本息。

另外，在这里我说一句，银行办理抵押贷款时，您需要主动选择等额本金，因为银行会默认为您按顺序选择等额本息的还款方式，以获得更高的利息。