

近期，随着楼市下行压力的持续，部分城市出现了房贷提前还贷的情况，尤其是北京提前还房贷还需要排队。为什么一夜之间会有那么多人提前还贷呢？提前还贷真的就省钱了吗？

很多人觉得提前还贷可以省钱，因为在大部分人的认知当中，房贷利率的计算是按照贷款额度计算好的，然后本金和利息一起分期偿还的。因此很多人都会觉得，只要我提前还贷那么剩下的利息我就不用还了，自然也就剩下不少钱了。但实际上，这种想法与现实是有偏差的。

## 房贷利息是怎么计算的？

房贷利率的计算方式并不是简单粗暴的本金\*年利率\*贷款年限。而是根据个人还款情况每月实时调整的。我们举个例子，

如果等额本息

按照本金\*年利率（4.25%）\*贷款年限的方式计算房贷利率，那么100万贷款按照LPR-20基点的最低房贷利率计算30年期限贷款的话，应该产生127.5万元的利息。

那么三十年的本息合计就是227.5万元，每期还款6319.44元。但实际上，100万贷款按照当前最低房贷利率贷款30年本息合计为1770983.61

元，每期还款4914.4元。

从以上的例子

大家不难看出，房贷利息的

计算并不是简单粗暴地按照

本金\*年利率\*贷款年限计算的。而是按照月利率根据每月剩余的贷款额重新计算的。

也就是说贷款之后，第一个月的贷款利息按照100万来计算，第二个月的利息减去第一个所偿还的本金之后重新计算利息。所以说按揭房贷计算利息的方式是按照

贷款使用的情况来计算的，并不是一次性计算利息后直接分摊到每个月当中的。

## 提前还贷能省钱吗？

提前还贷确实能省钱，因为提前还贷之后偿还的本金部分是不会再计算利息的。所以说提前还款

肯定能给自己剩下这部分利息的支出的。但是我们还要会算另一笔账。

如果我们有100万，如果选择保守的长期稳定投资，4%的回报率是可以做到的。按照复利计算100万30年能够收益2243397.51利息。100万经过30年的时间就变成了300多万。而这100万贷款30年只需要支付77万的利息。很显然，如果我们有合适的理财渠道和机会，不选择提前还款的情况下，我们能够获得更多的效益。毕竟这100万如果提前还款是无法产生收益的。当然，这里如果前期购房的利率太高，投资回报太低的话，提前还款自然会更保险一些。

还有一种情况，就是我们有100万提前还款之后，我们每月还是存4914.4元。经过30年的定投，按照4%的回报率，最终我们投入本金1769184元，收获利息1653021.85元。显然，如果我们提前还款之后再存钱，我们最终的收益还是比不上直接用100万本金稳定投资收益多。

综合来看，提前还贷只是解决了当前的还款压力，但并没有为我们带来更多的收益，实际上也没有为我们省下多少钱。只是减轻了心理压力而已。

很多人都被当前的房贷还款压力击退，觉得有钱了就可以提前还款过过手头宽裕的生活。但实际上如果个人有能力提前还款，其实房贷的支出也不会对个人和家庭的生活造成多少影响。反倒是房贷还清之后，想真正在每个月按照还款额度定存是很难做到的。最后很多人都会发现，不论自己是否提前还款，最终都不会额外存下来更多的钱。