

2022年有越来越多的购房者开始提前还清房贷。那到底有多少人提前还房贷呢？具体人数尚不清楚，但有银行急了。交行发布公告称，从2022年11月1日起，提前还房贷的，需按提前还款本金金额收取1%的补偿金。

目前有媒体甚至表示楼市迎来史上罕见的“提前还贷潮”。那么，提前还清房贷真的是利大于弊吗？我到底要不要提前还清房贷呢？

## 一、先来说说：今年为何有那么多人想要提前还房贷呢？

利率又下调了，基准利率

从4.6变成4.45，叠加5月15日的优惠，房贷利率最低可达4.25%。也就是说，基准利率4.6%，减20个基点就是减0.20%，所以现在首套房贷利率可以变成4.4%。

- 可以说，当前不少城市的房贷利率已经降至“历史低点”，而很多购房者则是去年或者近3年房贷利率高位站岗的人，看到现在的房贷利率这么低就会觉得亏了，所以就想要提前还房贷来减少压力。

例如，广州去年年底的首套房贷利率一度高达5.85%，而现在首套房贷利率则最低降至4.45%，假设房贷年限30年，用房贷计算器得出，房贷利率大降140个基点，200万房贷月供就要少1725元，30年就要少62.1万元的利息。这对普通家庭来说，可是一笔不小的数目。

这样一算，早上车个半年，每月就要多还那么多利息，搁谁谁都会心里不平衡，那些房贷利率高位站岗的人想要提前还房贷也就能理解了。

- 其次，受大环境影响，近期整体市场行情并不好，基金、股票等都没赚到

钱，就连银行存款利息也在下调，钱握在手上赚不到什么钱，和房贷利息比起来还亏了，这样倒不如就提前还款，来节省一点利息。

## 二、可大多数人只会人云亦云，适合别人的，其实未必适合你的

### 等额本息

法，广州去年最低利率是5.2%，预计每个月7700左右的还款额。这里其实有两个理由支持你提前还：

一是利率放低，你站着亏钱。现在央行放风说商贷利率要降低，外资银行给出首套房最低利率是4.8%，相比5.2%的利率，你每个月多还500元贷款，一年多还6000元，30年多还18万，站着亏18万，未来利率还可能更低，意味着亏更多，那现在为啥不提前还？

二是你没本事去搞到超过5.2%以上的收益。

很多人说房贷可以抵消通胀，简直是被忽悠瘸了。根据数据，2021年12月通胀率是1.5%，刨去通胀，你要多给银行3.8%，去哪补这个差距，实体投资不断爆雷，大A趴着，我自问没本事做5%以上的投资收益，谁行谁上吧。

。

趴着最安全，如果有钱，为啥不提前还呢？反正怎么都补不上这3.8%的差距，提前还本金不行吗？大家用脚投票，可以理解的。

当然，这些的前提是你手里有足够提前还款的钱，没钱还是老老实实给银行打工，按月还。目前保本理财3%的收益，公积金贷款是3.25%的利率，而商贷都4%往上了。这个帐你算不明白？

- 也就是说，公积金也许可以慢慢还，算上个税减免，也许还有的赚，商贷就很难平衡了。所以，正确的做法是尽可能多贷公积金，少用商贷，并且优先还商贷。

### 三、最后，我不想用自己的逻辑说服其他人，只单纯说我的观点和对应的价值观

贷款，或者说提前消费，一开始并不是让你去透支自己不确定的未来，再满足当下需求的。贷款是在你有钱，但借钱成本低于你投资回报的时候，用来赚取利差的。

- 如果贷款利率5%，投资回报率年化7%保底，那你完全可以放心大胆去借钱，空手套白狼一年净赚2%，这时借得越多越划算。

但当你投资回报率低于5%，甚至有很大概率会亏钱的时候，你为什么还要借钱来提前消费？哦，你说现在要买房买车，手头钱又不够，所以借来先买了再说，以后慢慢还？你现在钱不够买这些东西，怎么能保证以后就有钱还贷款呢？

你又说你离65岁退休还有40年，一年攒5万，无论如何40年也不可能攒不够200万房贷。这事你确定么？

- 如果你自信通过做生意或者投资能稳定赚到钱，且能持续几十年时间，那你一定是商人或者投资者里的佼佼者、人上人，压根不会提这个问题。

可见，在经济大环境不好，投资渠道闭塞，经商盈利状况普遍不好的当下，有好心人劝你，现在有钱就现在还掉，还能少给很多利息的时候，我确实不理解你为什么觉得有人想害你。

- 总之，中国人传统的是不喜欢负债的，只不过因为前几年畸形的房价把很多人高杠杆的习惯给培养出来了，现在才是在回归正常。

**最后的话：最终到底要不要提前还房贷，购房者应结合自**

## 身实际情况来综合考虑

你开玩笑吧？追潮流都追到提前还贷上面了？那炒股基金等是不是潮流，要不要追？提前还贷的逻辑一直都很简单，一句话就说完了：你手上有闲置资金，且创造的价值低于你的银行贷款利率时，就建议提前还贷。

- 我们不要总觉得未雨绸缪，虽然有一笔闲置的钱，但存着比较安心，怕出什么事了没法再借到钱。你如果有一套全款房，我可以给你10种不同的方案把房子价值的70%，以低于基准利率的方式贷出来。