

“你手头有钱不？能先借我嘛？我想把房贷提前还了！”

朋友小李想把房贷提前还了，找我借钱，我一听愣住了，就问她详细情况，她激动的跟我说，她仔细看了银行的明细，不看不知道，一看吓一跳！

“你知不知道？原来我每个月还贷的一万一千多块，其中有八千都是利息，只有三千块是本金。

这三年，我给了银行42万，其实我的本金才还了10万不到，我多给了银行32万多，我这么辛苦都是在给银行打工！”她义愤填膺的跟我说。

然后她又激动的跟我说：“我算过了，如果提前还掉80万的房贷，我的利息就能节省110万，天啦，110万啊，你知道110万我得工作多少年才能赚到嘛？我是不是傻啦，把这么多的钱白白给银行！”

小李是2019年买的房，贷款金额186万，期限是25年，还款方式是等额本息，月供11700元。通过提前还贷计算器，她算了如果她现在提前80万的房贷，就可以节省110万的银行利息。所以她兴奋不已，想尽一切办法都要提前还贷。

这么赚钱的事咱要不要干呢？这不是一拍脑门就能决定的事，毕竟谁家的钱都不是白捡来的，咱们得好好算笔账。

## 1、理财收益

我们先来看下，如果这80万不用来提前还贷，我们用来理财，25年大概会有多少的收益呢？

目前银行定期三年以上大额存单的利息是百分之三点八左右，如果是银行的理财产品大概是百分之四点三左右，如果是银行的分红大概是百分之五点五左右，债券大概是百分之六左右，基金大概是百分之八左右。这些都是相对安全且稳定的收益。我们可以综合考虑，**按年化百分之七左右计算理财收益是比较稳定合理的。**

80万，年化百分之七，25年后，根据复利公式，我们可以得到的总收益是多少呢？是434万。

**也就是25年后你一共赚了354万。**

如果你现在还贷了，仅仅只是赚了110万，你觉得哪个划算呢？

有人说，我不会理财，我怕我会亏本，那还是稳稳的赚110万比较好吧。

那你总会去银行存钱吧，你就去银行存大额存单，百分之三点八的利息（有的银行根据你的年限和金额还可以再谈高一点的），

记住每年的利息不要拿出来，直接滚动计息就好，这样才能产生复利效应

。25年后你的总收益是多少呢？根据复利公式算出来是：

**203万。也就是说你无脑存银行都能赚123万。你还要提前还贷吗？**

除了理财收益之外，还有一个非常致命的因素我们不得不考虑，就是通货膨胀。

## 2、通货膨胀

到底啥叫通货膨胀呢？很多人都听过这个词，说白了就是钱越来越不值钱，具体怎么说呢，我们看一下这个报道就会非常明确了。

这是厦门2017年财经报纸上的一个报道，说的是人民银行厦门支行处理一个特殊案例

。有位李女士**在44年前也就是1973年的时候**

存了1200元在银行，  
她当时存的时候直接按活期利息存的，利息差不多一点八左右，  
44年后，也就是2017年，她从银行取出了总收益是2684元。看起来似乎也还好嘛。

但是我们对比一下1973年1200元能买啥呢？能买一栋非常好的大别墅，  
1973年就能拥有1200元的李女士在当时是妥妥的土豪，2017年的2684元能买啥呢？大概只能买一张床吧！

这就是通货膨胀的厉害之处，  
它能让你的钱不知不觉中少了很多，很多人都觉得为啥现在工资看着越来越高了，怎么日子过的反而越来越紧巴了呢？这就是原因。

现在的80万和25年后的80万，他们的价值不可同日而语，区别到底有多大呢，我们来看看这些年的通货膨胀率就能知道。

这是最近20年的实际通货膨胀率，  
我们发现这些年的平均通货膨胀率是百分之九左右，  
未来的25年大概率会维持这样的水平。那么现在的80万，25年后的价值是多少呢？还不到8万块。也就是说25年后80万能买到的东西，跟现在8万块能买到的东西差不多。

### 3、普通老百姓按揭买房最好的方式是什么？

作为普通老百姓的我们到底该怎么做才是最好的选择呢？

我们再来看一个案例，王先生，在90年代初，按揭买了一个套房，月供500元。九十年代月供500元意味着什么，九十年代初大多数工薪阶层的工资都只有一两百块的样子，王先生一家五口，每个月真是勒紧了裤腰带才能还上这笔“巨款”，他回忆说这笔“巨款”那个时候真是快要了他们的命。25年后的2016年，他们家仍然要还每个月的这笔500元“巨款”。

然而

此“巨款”和彼“巨款”一样嘛？25年前每个月500元对于当时的王先生来说是要全家勒紧裤腰带才行，现在每个月500元对王先生来说不过就是出去吃一餐的费用。

同样的道理，

现在月供11700元对于你来说是家庭一大半的收入，需要节衣缩食才能实现，但是对于25年后的你来说，或许也不过就是出去美食一顿的费用了。

#### 4、等额本息还是等额本金呢？

还房贷都有一个选择，是等额本息还是选择等额本金，哪种方式更好呢？

先看看啥叫等额本息？等额本息就是每一期的还款的总金额相同。但是由于你的利息是逐年减少的，所以一开始还款的时候的利息高，本金很少。

比如贷款50万，期限是30年，利率是百分之四点九，按照等额本息的算法，月供是每月2653.63元，第一期还款本金只有611.96元，利息为2041.67元，第二期本金为614.46元，利息为2039.17元。累计30年利息为455306元。

那等额本金又是咋回事呢？等额本金就是每一期还款的本金是一样的，但是由于利息是逐年递减的，所以总的还款金额也是逐年递减的。

同样贷款50万，期限是30年，利率是百分之四点九，按照等额本金的算法，每一期还款的本金相同都是1388.89元，但是每一期的还款总金额不一样，第一期还款总金额是3430.56元，第二期还款总金额为3424.88元。累计30年利息为368520元。

同样50万的贷款，同样的利率，选择不一样的还款方式，结果是不一样的。总的来说，差了9万多。你怎么选？很多人一看等额本息要多付9万的利息呢？就要选等额本金的方式。

想想王先生的“巨款”房贷，就会明白房贷月供越小越好，能2000自然不要3000，而多的那9万块钱在30年的复利威力之下根本不算什么！

所以，咱普通老百姓买房最合理的还贷方式是等额本息。

总结一下：**普通人按揭买房的最好选择是：贷款时间越长越好**

（最好30年），利息越小越好（  
最好用公积金），还款方式选择等额本息。绝不提前还贷！

按揭买房尤其是用公积金贷款买房，是国家给普通老百姓的福利，也是老百姓唯一能赚到大机构钱的方式，这么难得的机会可千万不能浪费哦。

我是花五年时间就从月光族到实现财务自由的@潇洒蒲公英妈妈?，会持续分享实现财务自由相关内容，关注我，带你一起实现财务自由！