

经济账：30年的房贷，提前还贷“亏损”近45万！

2017年06月14日 10:25:37 小白读财经

8

文/小白读财经（ID：veekn365）

有银行数据显示，一般房贷还款周期差不多是5-7年，90%的人会选择提前还贷。他们当中许多人还支付了不少的违约金。

小白看到这些数据后，非常理解大家的做法。毕竟，传统观念中“欠别人钱”可不大舒服，能不借尽量不借，能早点还钱尽量早点还钱。

可是，现在买房贷款却并不见得是一件容易的事。限购和限贷成了主基调，“首套”和“首贷”成了重要条件。若一个人曾买过房，或是有房贷记录，现在买房就不能享受首套住房的购房和贷款优惠了。

这么看，房贷似乎是“稀缺”资源，多多益善。

现在问题来了，目前房贷如此“珍贵”，大家却想提前还贷。传统观念和现实经济利益发生矛盾的时候，我们似乎倾向于传统观念。

可是，提前偿还房贷的代价太大，小白得给大家算算账，看看“亏了”多少钱。

小白举例一：

- 1、小白和大黑房贷各100万，利率为基准利率（4.90%/年）
- 2、小白采用30年等额本息的还款方式，大黑采用30年等额本金的还款方式。

30年房贷本息支付情况		
项目	30年等额本息	30年等额本金
1、贷款总额	100万	100万
2、支付利息总额	91万	74万
3、还款总额	191万	174万
4、贷款期限	30年（360期）	30年（360期）
5、每期还款	5307.27元	6861.11元（逐期递减）

30年的时间，小白一共支付了91万的利息，大黑支付了74万的利息。

小白估计，许多人看到91万和74万这两个数据后，内心开始翻腾，想骂出声来。于是乎，开始盘算，既然利息这么高，不如早点还钱，少被人“扒皮”。

嗯，想法不错。可是，事实却不是这样。



小白读财经

跟着小白读财经，这里有最接地气的财经文章，这里有最有用的理财知识。关注小白，给你看得懂的财经解读~

热文排行

日榜

周榜

月榜

- 1 10亿美金建厂的曹德旺，在美国遇到大麻..
- 2 政府套死楼市炒房客大招已在路上，刚...
- 3 安邦持股一览表，拿走不谢！
- 4 社科院预测房价走势，未来房价是涨是跌..
- 5 小心！有一批购房者已近破产
- 6 刘强东壕气！京东员工新宿舍曝光：看完...
- 7 苹果要薅微信的羊毛，却丢掉了486亿美...
- 8 房子登记在孩子名下有这六大隐患？很多...
- 9 吉利市值飙升千亿背后：公务员开始带头..
- 10 寒流来袭？！深圳楼市出现惊人一幕



30年房贷本息支付情况				
时间	30年等额本息		30年等额本金	
	偿还利息	偿还本金	偿还利息	偿还本金
第1年1月	4083.33	1223.94	4083.33	2777.78
第1年2月	4078.34	1228.93	4071.99	2777.78
第1年3月	4073.32	1233.95	4060.65	2777.78
第1年4月	4068.28	1238.99	4049.31	2777.78
第1年5月	4063.22	1244.05	4037.96	2777.78
第1年6月	4058.14	1249.13	4026.62	2777.78
第1年7月	4053.04	1254.23	4015.28	2777.78
第1年8月	4047.92	1259.35	4003.94	2777.78
第1年9月	4042.78	1264.49	3992.59	2777.78
第1年10月	4037.61	1269.66	3981.25	2777.78
第1年11月	4032.43	1274.84	3969.91	2777.78
第1年12月	4027.22	1280.05	3958.56	2777.78
第1年本息合计	6.36万		8.15万	

小白举例二：

1、小白采用30年等额本息的还款方式，第1年偿还6.36万元，其中利息4.86万元，本金1.50万元。

2、大黑采用30年等额本金的还款方式，第1年偿还8.15万元，其中利息4.82万元，本金3.33万元。

无论哪种还款方式，前面几年大部分钱都是用来偿还利息的，想少被扒皮很难。

30年房贷本息支付情况				
时间	30年等额本息		30年等额本金	
	偿还利息	偿还本金	偿还利息	偿还本金
第30年1月	253.28	5053.99	136.11	2777.78
第30年2月	232.65	5074.62	124.77	2777.78
第30年3月	211.92	5095.35	113.43	2777.78
第30年4月	191.12	5116.15	102.08	2777.78
第30年5月	170.23	5137.04	90.74	2777.78
第30年6月	149.25	5158.02	79.4	2777.78
第30年7月	128.19	5179.08	68.06	2777.78
第30年8月	107.04	5200.23	56.71	2777.78
第30年9月	85.81	5221.46	45.37	2777.78
第30年10月	64.49	5242.78	34.03	2777.78
第30年11月	43.08	5264.19	22.69	2777.78
第30年12月	21.58	5285.69	11.34	2777.78
第30年本息合计	6.36万		3.42万	

小白举例三：

1、小白采用30年等额本息的还款方式，第30年偿还6.36万元，其中利息0.16万元，本金6.20万元。

2、大黑采用30年等额本金的还款方式，第30年偿还3.42万元，其中利息0.08万元，本金3.33万元。

房贷的最后几年，两种还款方式下，利息的支出都非常少，更多的钱用来偿还本金。

所以，绝大部分提前偿还房贷的购房者，选择在5-7年的时候提前偿还，非常不划算。

可能有人说：“虽然亏点，但债在身上，睡不着呀！”

小白认为，这部分人只考虑到了债务的负担，却没有考虑到债务的好处。

很多人对菜市场的肉、菜、蛋等生活消费品的价格非常关心。价格一上涨就开始揪心，继而调整家庭菜单。小白统计了最近10年的通胀率，平均只有2.77%/年。

是不是对数字没有概念？

那小白就说几个数字，现在一年期基准存款利率为1.50%，一年期基准贷款利率为4.35%，余额宝的7日年化收益率为4.14%。

上面的数字都不大，下面我们来个大点的。



2008年4月-2017年4月，我国货币和准货币（M2）供应量平均增速达15.51%/年。2008年4月，我国M2总量为43万亿，到了2017年4月，M2总量为159万亿。十年时间，M总量增长了3.69倍。

小白举例四：

2008年4月，小白全部家当值43万。

2017年4月，小白全部家当值159万。

看样子还不错哦！小白的家当比以前值钱了，财富增长了3.69倍。

可是，这数不能这样算呀！有人说了，现在钱哪有10年前那么值钱啊！以前是3块钱3个包子，现在是3块钱1个包子。

不用太复杂的推理，大家都可以知道，小白家财富在10年内增长了3.69倍，一部是小白努力工作工作的结果，另一部则是资产价格上涨所至。

2008年第1季度-2017年第1季度GDP绝对值与同比增长率



2008年第1季度-2017年第1季度GDP平均增长率为8.43%。

然而，货币和准货币（M2）供应量平均增速达15.51%/年，比GDP平均增长率8.43%多出了7.08%。

怎么回事？

小白认为货币供应的增长速度高于GDP的增长速度相当与“印钱”的速度快于“财富创造”的速度，这会推动通胀，拉高资产价格。

譬如，小白近10年在工作上取得了不错的成绩（工资年平均增长率为8.43%），同时在大城市刚好有一套房子（价格年平均增长率为15.51%）。

这种情况下，那些与小白工作一样努力的同事，在家庭财产的增长上可能就比不上小白了。

一般来说，币和准货币（M2）供应量增长速度快于经济增长速度。2008-2017年数据显示：

货币和准货币（M2）供应量：经济增长率≈1.83:1

房产作为家庭最重要的资产自然收益于货币供应量的增长。回看过去10年，房子的价值有多大的增长，大家心中有数。

当然咯，大城市收益多点，小城市收益小点。这没办法，二八法则决定如此。

小白举例五：

1、假设小白房子的价值100万，每年增长7.08%。小白已经压低了增长速度，相当于

货币和准货币（M2）供应量-经济增长率=15.51%-8.43%=7.08%

2、30年后，小白的房子价值就高达778万了。

3、等额本息还贷方式下，本息一共191万；等额本金还贷方式下，本息一共174万。（没有考虑首付30%的情况）。

可是，有人说了，未来我们的经济增长不可能那么快了，货币供应量也没那么多。

那好，小白的房子价值就打个3折吧，这够残忍了吧，那房子也值236万。

两种还贷方式，小白分别可以赚45万和62万。

如果我们这样算一算账，你还会觉得房贷利率（4.90%/年）高么，还想提前还贷么？


“亏”多少知道了吗？

如果你觉得文章很棒，对你有帮助，可以关注作者的微信公众号：小白读财经（ID：veekn365），订阅更多的优质原创推文！

我们不追求高大上，只用普通老百姓都听得懂的大白话，让你学财经，懂理财，跟着小白读财经，财经从此so easy！

作者历史文章


社保基金家底曝光！社保基金有多牛逼？



文/小白读财经（ID：veekn365）如果你是一个做投资的人，或许经常听到社保基金的传奇故事，它在股市上抄底逃顶的本领屡屡被传为佳话：2005年，股市经历过4[详细]

2017年 06月14日 09:03

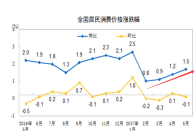
养老保险最低档多少钱，该怎么交？



文/小白读财经（ID：veekn365）早前，有读者给小白留言：“怎么缴纳社保最划算？”就像之前小白说的那样，你若是上班族，你能交多少社保不[详细]

2017年 06月12日 10:43

2017年加息，央行或已箭在弦上



文/小白读财经（ID：veekn365）一6月9日，国家统计局公布了5月份的最新通胀数据，这份例行发布的数据报告看起来普普通通，但是其中隐藏着下半年中国经济不少[详细]

2017年 06月10日 09:23


100万房贷91万利息！银行还觉得房贷“鸡肋”！

2016年工商银行年度披露的资金成本			
项目	平均余额	利息	平均利率
存款	16.98万亿元	2174亿	1.30%
同业及其他金融机构拆借和买入返售	1.50万亿元	440亿	1.71%
发行债券	8.52万亿元	174亿	0.19%
合计资金成本	18.98万亿元	3188亿	1.69%

文/小白读财经（ID：veekn365）银行收紧房贷似乎在一线城市铺开，北京、广州的多家银行已上调了首套房贷利率。首套房贷利率已没有早前的8.5折、9.5折的优[详细]

2017年 06月09日 10:26

最高级别警报，国际油价面临史上最大危机！



文/小白读财经（ID：veekn365）最近几天，沙特与卡塔尔断交事件震惊世界！两个在世界上不大不小国家之间的大吵大闹，原本不应该引起这么多人的围观，但因为牵扯[详细]

2017年 06月09日 09:54

大白话版：什么是资产证券化？其实没那么复杂！



文/小白读财经（ID：veekn365）今天，小白想和大家聊聊资产证券化这个话题。是不是听到“资产证券化”这个词就觉得高级，觉得复杂，应该是“专业人士”才懂的事[详细]

2017年 06月08日 10:39

股市大涨后，一大惨跌因子正拉响后市警报



文/小白读财经（ID：veekn365）过去的3个月，新股发行（IPO）以每周10只的速度获得批文，相比2016年1-6月半年共计才70家批文的速度，可谓是狂飙[详细]

2017年 06月08日 10:15

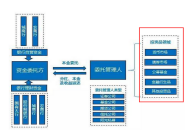
养老保险交15年和交25年有什么不一样？

养老金=个人账户养老金+基础养老金	
1	个人账户养老金=个人账户储存额÷计发月数（50岁为195，55岁为190，60岁为185，不再统一是120了）
2	基础养老金=全省上年度在岗职工月平均工资×（1+本人平均缴费指数）÷2×缴费年限×1%

文/小白读财经（ID：veekn365）如果有人问：养老保险交15年划算，还是25年划算？小白想说，如果在单位上班，这个问题几乎没得选。只要上班你就得交钱，单位[详细]

2017年 06月07日 10:23

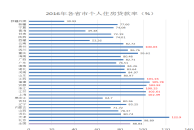
1.8万亿！央行突然大放水，但却留了一手



文/小白读财经（ID：veekn365）6月6日，央行突然大幅放水！中国央行今日进行4980亿元一年期MLF操作，中标利率3.2%，与上期持平。6月共有4313[详细]

2017年 06月07日 09:45

8省市公积金被“贷空”？你的公积金还能贷到款吗



文/小白读财经（ID：veekn365）是不是觉得标题有点“耸人听闻”？嗯，小白的确有“诱惑”大家点击阅读的“小心思”。不过，小白没有忽悠大家。近日，住建部、财[详细]

2017年 06月06日 10:13