

贷款买房如何知道月供主要取决什么？

据小编了解，贷款买房，购房者如何知道月供变化？这主要取决于基准利率变化和还款方式。

- 1、如果贷款合同中采用的是“按年调息”的方式，则购房者要到次年1月1日才能开始享受降息后的新利率减少月供；
- 2、如果贷款合同中采用的是浮动利率周期调整，即按自然年调整利息的方式，则购房者要到次年的同月才能减少月供。不过少数情况下，有的贷款合同中会约定固定利率，此时购房者就无法减少月供。

一般情况下贷款银行不会主动提醒借款人利率何时开始执行，此时购房者则需要主动采取措施来知悉自己的月供变化。有什么方法能知道月供变化呢？

- 1、首先，购房者应当及时与贷款银行沟通，贷款后可以随时通过手机绑定短信、电话、网站客服等与贷款银行保持密切的联系，与贷款银行及时的沟通，了解自己最新的月供变化。
- 2、其次，贷款人应当随时注意银行扣款情况，不要因为长达20-30年的购房贷款年限，过分依赖银行的自动扣款，而不随时了解月供的变化。
- 3、最后，对于申请等额本金还款方式的购房者来说，贷款利率下降后，每月月供中的本金部分也会相应提高，所以很可能造成1月份的月供金额不降反增，到2月份时月供才真正减少，所以应提前在卡里存入一部分资金用来偿还多出来的月供，并及时向银行了解情况。

接下来就是还款方式

等额本息还款是指贷款期每月以相等的额度平均偿还贷款本息，即把按揭贷款的本金总额与利息本金总额相加，平均分摊到还款期限的每个月中，目前选择这种还款方式的人较多。比较适合收入相对稳定的家庭，买房自住，经济条件不允许前期投入过大，如公务员、教师等收入稳定的人群。

等额本金还款是指每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。即将本金分摊到每个月中，同时付清上一还款日到本次还款日之间的利息。随着时间的推移还款负担会逐渐减轻，还款前期压力较大。这种还款方式的好处是相比等额本息前期偿还的利息更多，故能节省更多的利息。坏处是前期还款压力较大。适合收入高还款能力较强并有提前还款打算的人。

等额本息还款法：

每月月供额=〔贷款本金×月利率×（1+月利率）^{还款月数}〕÷〔（1+月利率）^{还款月数-1}〕

每月应还利息=贷款本金×月利率×〔（1+月利率）^{还款月数}-（1+月利率）^{（还款月序号-1）}〕÷〔（1+月利率）^{还款月数-1}〕

每月应还本金=贷款本金×月利率×（1+月利率）^{（还款月序号-1）}÷〔（1+月利率）^{还款月数-1}〕

总利息=还款月数×每月月供额-贷款本金

等额本金还款法：

每月月供额=（贷款本金÷还款月数）+（贷款本金-已归还本金累计额）×月利率

每月应还本金=贷款本金÷还款月数

每月应还利息=剩余本金×月利率=（贷款本金-已归还本金累计额）×月利率

每月月供递减额=每月应还本金×月利率=贷款本金÷还款月数×月利率

总利息=〔（总贷款额÷还款月数+总贷款额×月利率）+总贷款额÷还款月数×（1+月利率）〕÷2×还款月数-总贷款额

月利率=年利率÷12

以上两种方法可通过房贷月供计算器计算，用房贷计算器计算月供是最简便的方法，你只需按照上面的提示输入你的贷款年限、期限、金额、利息、还款方式然后确定就可轻松的计算出来。