

等额还房贷好吗？对于大多数人来说，买房都需要向银行借贷。一般向银行贷款有两种方式：等额本金法和等额本息法。许多人对这两种方法不甚了解，以至于在贷款方面吃了大亏。

一、等额本金法

等额本金法最大的特点是每月的还款额不同，呈现逐月递减的状态；它是将贷款本金按还款的总月数均分，再加上上期剩余本金的利息，这样就形成月还款额，所以等额本金法第一个月的还款额最多，然后逐月减少，越还越少。

注意：在等额本金法中，人们每月归还的本金额始终不变，利息随剩余本金的减少而减少，因而其每月还款额逐渐减少。

从上面我们可以看出，在一般的情况下，等额本息所支出的总利息比等额本金要多，而且贷款期限越长，利息相差越大。

等额本金适合的人群

等额本金法因为在前期的还款额度较大，而后逐月递减，所以比较适合在前段时间还款能力强的贷款人，当然一些年纪稍微大一点的人也比较适合这种方式，因为随着年龄增大或退休，收入可能会减少。

二、等额本息法

等额本息法最重要的一个特点是每月的还款额相同，从本质上来说是本金所占比例逐月递增，利息所占比例逐月递减，月还款数不变，即在月供“本金与利息”的分配比例中，前半段时期所还的利息比例大、本金比例小，还款期限过半后逐步转为本金比例大、利息比例小。

注意：在等额本息法中，银行一般先收剩余本金利息，后收本金，所以利息在月供款中的比例会随本金的减少而降低，本金在月供款中的比例因而升高，但月供总额保持不变。

等额本息适合的人群

等额本息每月的还款额度相同，所以比较适宜有正常开支计划的家庭，特别是年青人，而且随着年龄增大或职位升迁，收入会增加，生活水平自然会上升；如果这类人选择本金法的话，前期压力会非常大。

等额本息与等额本金的主要区别

等额本金法的特点是：第一个月的还款额最多，之后逐月减少，越还越少。所支出的总利息比等额本息法少。但该还款方式在贷款期的前段期间还款额较高，适合在前段期间还款能力强的贷款人，年龄大的可采用本金法，因为随着年龄增大或退休，收入可能会减少。

等额本息法的特点是：所支出的总利息比等额本金法多，而且贷款期限越长，利息相差越大。但由于该方式还款额每月相同，适宜家庭的开支计划，特别是年青人，可以采用用本息法，因为随着年龄增大或职位升迁，收入会增加。

等额还房贷哪种方法好

那等额本金应该用在什么地方呢？对于投资性购房者，和购房首付比例较高的购房者来说等额本金其实更加合算一些。一方面投资性购房者都希望迅速还完贷款，避免房子对现金流的依赖。那么在贷款时间较短的情况下，迅速还完贷款。选择等额本金就更好一些。一方面可以节省一部分利息，一方面可以迅速减少剩余的本金，在有需要的时候讲剩余贷款迅速换完，然后利用房子进行再融资。

实质上，等额本金法与等额本息法并没有很大的优劣之分，大部分是根据每个人的现状和需求而定的。等额本息利于记忆、规划、方便还款。事实上绝大多数人都宁愿选择“等额还款方式”，因为这种方式月还款额固定还款压力均衡，与等额本金法差别也不是非常的大，况且随着时间的增长，会使资金的使用价值产生了不同。当然，也有许多人经济相对宽裕，想使自己以后的生活更加轻松及节约成本，会选择等额本金法。简单来说选择哪种还款方式，需根据每个人的现状和对未来的规划而定，不要一味的相信别人的话。