

提前还贷指借款人将自己的贷款部分向银行提出提前还款的申请，那么住房按揭贷款提前还款划算吗？住房按揭贷款提前还款好吗？

住房按揭贷款提前还款划算吗？

首先，需要支付个人住房按揭贷款提前还款违约金的人们如果提前还款是不划算的。对于在较短的时间内就想还清贷款的人而言，银行提出了不同的违约要求。如果偿还银行贷款的同时还要支付违约金，那就没有必要提前还款了。

其次，还有一种不适合于提前还款的人士就是能够在投资理财中获得更高收益的人们。如果年轻人有头脑，那可以将自己的闲置资金用于投资，只要收益率高于个人住房按揭贷款的利率，那就是划算的。

再者，已经偿还贷款时间很长的人们不适合于进行提前还款。对于贷款年限三十年的个人住房按揭贷款者而言，其贷款偿还经常会分为三段，即十年、二十年以及三十年。以等额本金还款方法为例，十年之内会偿还本金的三分之一，而二十年是三分之二。三十年之后的贷款利息基本与本金相等，提前还款没有意义了。

以下几种情况是比较适合提前还款的：

一、不愿意有负债，不想承受过大生活压力的人，关键是无债一身轻。

二、贷款当时实行上浮利率的贷款人。受国家房地产政策变化影响，有些客户在购房时并未能享受利率优惠，甚至可能利率上浮，此类贷款人提前还贷，相对会比较划算。

三、希望将房子作为融资工具、从银行获取更多贷款的情况。近年房价上涨较快，部分房屋评估价值相比购买初期已经上涨较多，如果将房屋按揭贷款还清，再以房产抵押从银行贷款往往能获得更大授信额度。

四、购房不久，处于还款初期的人。由于刚开始还贷，本金基数大，利息相应高，如手头有无投向的闲置资金，可提前还贷。