

近期楼市成交量暴跌，地产商降价促销手段层出不穷，刺激了刚需的8090后买房。大家买房都要跟银行贷款。

贷款时，银行会让你勾等额本息还是等额本金还款。我们选哪个好呢？七姐建议是等额本息。那我日后经济条件比现在好，有闲钱了，要不要提前还款呢。再建议是不提前。为什么呢？下面就为大家分析两个选择的原因。

我国正处于并将长期处于高通胀、低利率时代

这是我们选择等额本息和不提前还款的共同缘由。看一下历年的贷款基准利率，是不是可以发现我们正处在一个低利率时代：5年以上贷款基准利率只有4.9%。纵观中国的20年，这是最低利率。

现在的经济学家和政府官员都相信“通胀比通缩好”。所以，美国量化宽松，欧洲日本量化宽松，中国也是。所以，低预期利率有可能长期存在。

为什么选等额本息？

回到等额本金和等额本息。等额本金是每月还本金数额相同，由于所欠本金减少，所以利息会逐渐减少。等额本息就是每个月所还总数相同。

简单举例，比如用等额本息还款，现在一个月还3000，30年之后还是还3000；等额本金现在一个月还4500，30年后还1000。

回想上文所说，中国会长期通胀，物价逐年上涨。所以30年后可能3000就一顿便饭钱。反过来如果选择等额本金，现在一个月还4500的话，这多出来的1500可能就让人感到压力了。

有人会讲，我算过，等额本息实际上还款总额会比等额本金多，我不就亏了？

诚然，通过计算，假如贷款100万，期限30年，贷款利率4.9%。用等额本金，利息为737041.67元，用等额本息，利息为910,616.19，多了近20万。

然而目光长远一点，其实这都是以未来二三十年逐步付的，这和收入的增加比，算不得什么，跟物价上涨速度相比，这也不算什么。

换句话说，到30年后，你根本不会在意多付的那部分了，因为带给你的是更大的收获。

为什么不要提前还款？

也是因为中国长期是高通胀、低预期利率时代。从银行借钱的成本低，就应该多向银行借钱，越多越长越好。某种程度上讲，借到就等于赚到。

因为稍有一点理财头脑就会懂，我们现在商业贷款利率4.9%，更别提一些公积金贷款低至3.25%，而银行理财收益率5个点，P2P行业平均收益率9点几，基金定投能达20%，如果把这些钱用于买稳健靠谱的理财产品，只要比贷款的高，就能赚利差了。

现在比较稳健靠谱的P2P大平台基本上都有8个点以上收益，算贷款利率5个点，可以净赚3个点。如果你有100万，每年就可以净赚3万块，30年还款时间，可以净赚90万！而且这还是没有算复利的前提下，如果算复利，那将更可怕。