

房屋贷款还贷方式哪种比较好？近几年，在买房成本逐渐攀升的情况下，贷款成为买房的主流方式，不少人在按照开发商或银行推荐的方式办理过还款手续后，却发现自己选择的还款方式并不是最经济实惠的，为此损失了自己辛辛苦苦挣来的血汗钱。因此弄清楚不同的贷款方式，并选择适合自己的还贷方法，买房人或许能够省下一大笔钱。那么房屋贷款还贷方式哪种比较好呢？我们一起来了解一下。

什么是等额本息的还款方式？

目前市面上最常见的还款方式应该就是等额本息了。当你看中一套房子以后，售楼处的置业顾问基本上向你介绍的都是这种还款方式。通俗来讲，等额本息的还款方式，是指在还款期内，每月偿还同等数额的贷款(包括本金和利息)，因为数额一定，对于大多数购房者来说比较方便，较好分配每月的开销，但是等额本息的真实还款情况是这样的。

以商业贷款20年，贷款100万元，算下来月还6544.44元为例。每个月还银行6544.44元，其中第一个月4083.33元是利息，2461.11元是本金，也就是说，在使用等额本息方式的还款前期，你还的钱，大部分是银行利息，而本金还的较少。

到了还款期限一半的时候，利息已经在前10年还的差不多了，但是你的本金还有很大部分没有还，而这些是必须还的，即便你10年后条件好很多了，可以提前还贷了，但后面剩的基本是本金，利息很少，提前还贷已经没有什么意义了。在银行贷款，基本只会跟你说这一种还款方式，因为这样，银行的利益才会最大化。大部分家庭，既然贷款20年，不可能会在很短几年就还完，但是10年后一般能还完。这样，银行的利息收益会减少很多，所以，银行这种方式让大家前10年都在还利息，而本金基本没怎么减少。就算你有钱了，再还，银行的利息都收一大半了，提早还贷对银行已经没什么损失了。

什么是等额本金的还款方式？

还有一种较常见的还款方式叫做等额本金，与等额本息最直观的区别就在于，这种方式每月的还款额是逐渐减少的。还是以贷款20年，贷款100万为例，等额本金下，第一个月还款人需还款8250元，第二个月8232.99元，第三个月8215.97元.....直至第240个月仅需还款4183.68元。其中第一个月还款额8250中，4083.33元是利息，4166.67元是本金，从第二个月开始，由于上个月已经还了部分本金，所以这个月的利息要重新计算，因此会少17元的利息。以此类推，越到后面还款压力越小。

当你要提前还款的时候，比如5年后，因为你选择的方式，本金还的更多，这个时候本金已经相对上一种方式要减少了许多，提前还款的本金部分会变少，这样重新

计算利息的时候就会少产生许多利息支出。相较等额本息，就算不提前还贷，以这种方式，还20年，也要少还将近8万左右的利息!不过等额本金的前期还款压力会比较大。

以上就是关于房屋贷款两种还贷方式的介绍，等额本息，由于该方式还款额每月相同，适宜家庭的开支计划，对于年轻人来说，还款压力适中，因此建议按揭买房时选择此法还款。等额本金，由于该还款方式在贷款期的前段期间还款额较高，适合还款能力强的贷款人，年龄稍大的人群也可采用此法还款，因为随着年龄增大或退休，收入可能会有所减少。