朋友手中有30万元，是用来先还房贷还是进行基金投资？我说不应该提前还房贷，但朋友不肯听我劝。

朋友一项工程结束，发到手上奖金30万元。朋友在2016年购买房产时贷款了180万元，贷款利率比基准利率上浮10%，为5.39%，30年等额本息进行还款，已还5年，当时总还款金额为363.47万元，总利息为183.47万元。利息比本金还要多3万元，是不是很吓人？正因为如此，许多人就想着只要一有钱就先把房贷还了，这样就不用支付那么高的利息了。但是，从长远来看，提前还房贷真的合适吗？

一、 房子可以抵御通货膨胀

面对人民币的贬值，面对通货膨胀预期的不断加大，我们都想找到一个抵御通胀的办法。在过去20年的时间里面，房地产一直扮演着抵御通货膨胀的重要角色。长期来看我国的房价仍然会继续上涨，尤其是北上广深等大城市涨幅还非常的大，而且这样的涨幅比我们的工资性增长还要大，比通货膨胀率还要大。所以从房价涨幅大这个角度来看，未来的房子仍然具备抵御通货膨胀的能力。

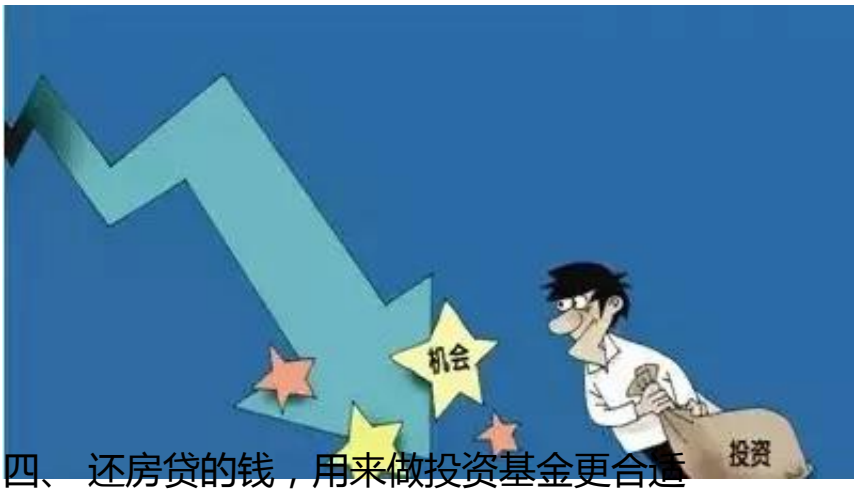
二、 房贷有可以抵扣个人所得税的优惠

《个人所得税专项附加扣除暂行办法》规定：纳税人本人或者配偶单独或者共同使用商业银行或者住房公积金个人住房贷款为本人或者其配偶购买中国境内住房，发生的首套房贷利息支出，在实际发生的贷款利息年度，按照每月1000元的标准扣除，扣除期限最长不超过240个月。其中首套住房贷款是指购买住房享受首套住房贷款利率的住房贷款。纳税人只能享受一次首套住房贷款利息扣除。也就是说首套房的房贷利息可以抵扣个人所得税。那从这个角度来看，有个人所得税抵扣需求的，提前偿还贷款就没那么划算。

三、 增加个人资金流动性，增加投资机会

每个家庭都应该在家庭财务中留有一定的流动资金，以应对可能的资金需求。毕竟“钱到用时方恨少”，家人生病、孩子教育，老人突发意外，各种情况都随时有可能发生，都要随时用钱，所以在家庭财务一定要留有备用金，以备不需之时。如果将资金全部还给银行，钱全部沉淀在房产中，一旦急需用钱时，抗风险的能力会大大减弱。

另外，提前还了房贷，意味着手上的流动资金会大幅减少。如果过个几年有一个更好的投资机会，比如一套房子有很大的升值空间、一个项目有明显的投资收益，这时候却因为不能及时拿出钱或拿到的钱成本高，那岂不是后悔了？



四、 还房贷的钱，用来做投资基金更合适

房贷是普通老百姓可以从银行贷到的，金额最大、利率最低、年限最长的一笔资金。如果可以买到比房贷利率更高的投资理财产品，投资理财的收益可以远远覆盖房贷利息，那么提前还款就不划算了。

虽然现在银行的理财产品很多，但是银行理财收益是跑不过银行贷款的。但只要用心关注基金产品，找到10%左右年化收益的基金产品并不难。

根据数据显示，在过去二十年的时间内，国内公募基金产品平均年化收益率为16.18%。如果用1万元开始投资，假设是30年的话，投三年的定期存款，30年后是2万多元；如果用全国社保过去十几年的平均收益来测算，就变成11万元；如果用公募基金过去20年的收益来测算的话，就变成将近90万元。

终上所述，投资公募基金的收益率远比房贷的利率要高很多，所以还是购买证券投资基金划算，朋友听了我的分析后，没有再进行提前还贷了。

我是头条新晋作者，努力原创中，码字不易，欢迎评论、点赞、关注

本文由@明基暗投 授权发布于今日头条，未经许可，禁止转载