

28. Перед досрочным погашением ипотеки сначала сравните варианты, не полагайтесь на ощущения

Выгодность исходной версии: очень высокая

Доказательность С · исходная версия

для денег

бесплатно

мимоходом

без силы воли

Частично Китай

Аналог в России не найден

Искали в официальных российских источниках (проверено 07.10.2026), прямого аналога не нашли. Это не значит, что его нет. Китайские условия на Россию не переносите.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. Досрочно погасить ипотеку — всё равно что гарантированно заработать по ставке вашей ипотеки. Поэтому вопрос только один: доходность после уплаты налогов, которую вы можете стабильно получать долгое время, выше ставки по ипотеке? Если выше, не спешите погашать. Если не выше или нельзя сказать наверняка, погашайте. При погашении равными ежемесячными платежами в первые годы большая часть платежа идёт на проценты. Чем раньше погасите, тем больше сэкономите. Функция «Пробный расчёт досрочного погашения» (提前还款试算) в китайском банковском приложении сразу покажет цифры.

Затраты

Китай — исходная версия. Денег не нужно. Потратьте полчаса на расчёт. Честно оцените, какую стабильную доходность после уплаты налогов вы можете получать.

Выгода

Китай — исходная версия. Расчёт такой. Обозначим годовую ставку по ипотеке как r — возьмите её из вашего договора. На 20 августа 2026 года базовая кредитная ставка в Китае (LPR) для кредитов на срок 5 лет и более составляет 3.5%, а фактическая ставка получается прибавлением или вычитанием процентных пунктов из LPR. Далее обозначим как g годовую доходность после

уплаты налогов у другого доступного вам варианта инвестирования: какой процент в среднем за год можно заработать, если вложить эти деньги в другое место. Гарантированная доходность досрочного погашения равна r . Каждая погашенная сумма — всё равно что гарантированный заработок по ставке r . Если g стабильно больше r , выгоднее оставить деньги в инвестициях. Если g меньше r или g вообще нельзя оценить с уверенностью, досрочное погашение — всё равно что зафиксировать безрисковую доходность r . При погашении равными ежемесячными платежами в первые годы большая часть внесённых вами денег идёт на проценты. Поэтому чем раньше погасите, тем больше процентов сэкономите. Эти цифры можно сразу посмотреть через функцию «Пробный расчёт досрочного погашения» (提前还款试算) в банковском приложении (Китай, ставки 2026 года)

Примечания

Китай — исходная версия. Здесь дан только способ расчёта, без вывода. Случаи, когда доходность инвестиций может стабильно превышать ставку по ипотеке, встречаются редко. Но какой бы вариант вы ни выбрали, сначала оставьте достаточно денег на непредвиденные расходы. Также проверьте, есть ли в договоре условие о неустойке за досрочное погашение. Это не инвестиционная рекомендация.

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 全国银行间同业拆借中心受中国人民银行授权 (2026). 2026 年 8 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 公告. www.chinamoney.com.cn/chinese/rdgz/20260820/3399885.html

Российские материалы по теме

Официальные страницы, которые нашёл автоматический поиск по теме пункта. Мы не проверяли их вручную и не утверждаем, что они подтверждают текст пункта.

- КРЕДИТ (ЗАЁМ) — cbr.ru