

买房子贷款几年合适？对购房者来说，确定贷款期限的长短是一个两难的决定，有人说向银行贷款买房，贷款年限越久越好，这是真的吗？

在讨论贷款年限究竟多少年合适之前，先给大家普及一个知识，在目前的中国房地产贷款规则里，个人住房贷款长期为30年；个人商业用房贷款长期为10年；男士年龄不超过60岁，女士年龄不超过55岁。

说买房贷款年限越久越好，是什么意思？

准备买房的朋友都会听一些有买房经验的前辈们说，房贷欠得越多、越久就赚得越多。那事实真的是这样的吗？我们来看看这些前辈们的买房贷款思路。

他们认为，合理的负债，是一种资金在机会成本上的“套利”，你从低成本的地方拿到钱，放到收益相对更高的地方。

依据此，你问房贷应该贷20年还是30年，他们告诉你当然是30年；你问首付应该付5成还是3成，他们告诉你付3成，越少越好；你问为了不要欠债的心理负担，提前还款好不好，他们告诉你这个选择从财务上看并不太好。

这样说并不是没有道理。

但是这个“套利”，首先取决于你对于房价上涨的判断。因为如果房价的涨幅高于银行贷款的利率，那么贷款买房就是赚钱的，贷款的性放大了这种效应。但如果房价的涨幅低于贷款的利率，也会放大亏钱的效应，所以说这需要依赖对未来房价走势的判断。

但是现实的情况是如何的呢？

购房指南小编从身边的买房人的情况看，真正选择能贷多久贷多久的，并不是大多数。那真实的情况是怎样的呢？

从目前接触到的购房者来看，那些选择1-10年还款的购房者，很多都是高收入人群，他们可能目前没有较高的经济压力，但又不愿意白白支付银行过多的利息，要知道贷款时间越长，所对应要支付的利息也就越高。

而选择尽量30年还款的购房者，有一部分是具有眼光，看好未来经济水平和工资水平上涨的购房者。但是还有很大一部分，是因为属于绝对的刚需，必须要买房，但是手里的钱确实不够，每月的工资也不算高的人群。

对他们来说，贷的时间越久，给银行的利息越多，对于他们而言，真的如一些段子手说的，得像蜗牛一样一辈子背着房子过了。

那么实际贷款年限多少比较合适？

说了这么多，小编其实是想告诉大家，买房贷款年限并不是说越长越好，大家需要分情况考虑这个问题。比如到底是因为什么而买房，未来的收入变化，是否有其他的渠道等。我们可以分三种情况来看。

情况一：刚需自住型

购房自住，并且长期都不打算卖掉房产或更换新房的，属于消费，贷款时间在能力所及的范围内越短越好。我们一般建议自住房屋的还贷期限，购房者选择15-20的还款期限比较合适，支付的利息总额比较合理，而且自己正常的生活水准不会受到很大的影响。

情况二：兼顾的刚需

购房自住兼顾，很可能中长期会更换新房或者卖掉，属于长期，期限越长越好。

这种情况其实也不是绝对的，如果你有其他的渠道，能取得高于买房贷款利率的，贷款期限当然是越长越好；但是你只是普通的上班族，也没有太多的理财渠道，仅仅是希望将买房作为一种，为了省利息，建议贷款期限尽量短。

情况三：性购房人

购房，但打算短期持有，抱有的目的。这个时候要看你认为你能从中取得多少收益，如果觉得房产将延续大牛市，房价继续飙升，能取得很高的收益，那么贷款年限越长越好；如果认为房产时代已经结束，未来增长步入低速，比如8%左右或者更低，那么贷款年限越短越好。