

关于贷款年限的问题，一直是很多人都在纠结的。对于相对保守的朋友们来说，可能会觉得时间越长还的利息越多，因此不想贷那么久。这是比较片面的想法，其实贷款并不是越短越好，也不是越长越好，是要达到“最佳组合”的状态，才会更好！那么买房贷款年限多久合适呢？多久划算呢？

虽然说，贷款30年总利息比20年要多，但是如果考虑到提前还款，情况就不一样了。假如都是提前到贷款的第10年还清贷款，20年期所还的利息比30年期的多，因为每月所还的利息要多一些。

同时，如果考虑到通货膨胀的因素，30年后的几十万元与现在的几十万元不可同日而语，其实际价值要远小于现在的，“所以年轻人可以用时间作为杠杆，贷款期30年。”由于贷款利率不高，特别是公积金贷款利率更低，可以把资金用于投资，收益可能比房贷利息更高。

每个人可以根据自身的状况做出选择：

- 1、对于流动资金收益率不敌银行贷款利率的，你应该尽量缩短贷款时间、少贷款、选择等额本金还款方式、提前还款，尽快少负担利息成本。
- 2、对于流动资金收益率超过银行贷款利率的，你完全可以选择多贷款，贷款时间越长越好，也不用考虑提前还款，尽可能占用银行的钱。

如果不影响生活，你又有很好的理财，那么能贷30年就不贷20年。从另一个角度来看，在目前的大环境下，货币贬值是一定的。30年房贷的月还款额相比20年房贷要轻松很多。十年前月供一千多块钱，在现在看来是相当轻松的一件事。

影响房贷年限的几大因素：

1.银行对贷款年限的最长限制期限

银行对房贷最长年限有要求，通常是不超过30年，但是今年信贷政策收紧，有银行缩短了贷款最长年限，比如北京，将贷款最长年限缩短到25年，要知道，贷款期限长，付出的总利息就多，期限短，每月房贷月供多压力大，假如贷款200万，基准利率前提下，期限25年比30年每月房贷月供多出近千元，所以在房价较高的城市，贷款最长期限的变化对经济能力有限的购房人影响较大。

2.还款能力

还款能力同样影响着贷款年限，银行审查借款人收入时，要确定收入足以偿还月供

，房贷月供与收入的关系为：月供 \leq 月收入 $\times 50\%$

3. 贷款人年龄

申请房贷时，贷款人年龄也是影响贷款年限的重要因素。有些银行要求贷款人年龄+贷款期限，不得超过个人及其配偶法定退休年龄；而有些银行则是要求贷款人年龄+贷款期限，须小于70年。每个银行规定的贷款年限都是不一样的，具体也要看银行的规定。贷款年限与贷款人年龄的关系是：贷款年限=法定退休年龄-贷款人实际年龄，年龄越小，贷款年限越长。

4. 房屋性质

通常来讲，购买商业用房和商住两用房的，贷款年限最长不超过10年；私有产权转让房、拍卖房最长贷款期限为20年。民用性质的新房和二手房，贷款年限最长为30年，但新房的贷款年限通常比二手房长，主要是因为二手房的贷款年限会受到房龄的限制。不过需要注意的是，今年北京限制商住房交易，直接停止了向商住房发放贷款。

5. 房屋房龄

除了上面几个，房屋房龄也是决定贷款年限的重要因素，尤其是二手房。有银行规定，贷款年限+房屋房龄不超过30年，有的规定不超过40年，也有规定不超过50年的。

举个例子：假如房子是2000年建成的，到今年房龄是17年，银行规定的贷款年限+房屋房龄不超过50年，那么贷款年限=50-17=33年；如果此时贷款人是40岁，法定退休年龄为60岁，根据贷款年限与贷款人年龄的关系公式，贷款年限=60-40=20年，那么最长贷款年限就取20年这个期限。

最后卡宝宝提醒，贷款年限同时受到上面几个因素的影响，在信贷政策收紧的情况下，银行很有可能会相应调整最长年限期限。贷款年限长，支付的总利息多，年限短，虽然总利息减少，但每月房贷月供变多，每个人的自身状况不一样，因此在申请贷款的时候，最好了解清楚贷款银行的政策规定，结合自身的收入、年龄等情况合理确定贷款年限。