

多数办理商业贷款买房的人在选择贷款年限时，多可能在30年和20年之间徘徊，当然，经济实力较强的人也可能会选15年、10年等。然而，面临这个问题，很多人都说“贷款年限越长越好”，然后就毅然决然选了30年，这样真的对吗？买房时贷款年限怎么选呢？买房贷款为什么要贷满30年呢？

为什么买房贷款要贷满30年？

1、每月还款压力小

不少人买房是为了结婚，但买房后还要面临结婚生子购车等一系列支出，这对于一对年轻夫妻甚至两个家庭来说都是不小的支出，而尽可能长的贷款年限可以减轻每月的还款压力，也可以让夫妻二人松口气。

举个例子，如果同样贷款200万，贷款20年，等额本息每月要还近1.31万元，而贷款30年的话，每月只需还近1.06万元，这样每月就可以多出近0.25万元的结余用于生活支出。

不过，还需要注意一点，月供不要超过月收入的50%，可以的话，尽量控制在30%以内，否则将降低生活质量。

2、越长的贷款年限越适合提前还款

一般来说，银行还款都是先还利息再还本金，所以提前还贷不要超过贷款期限的1/3，因为你已经把大部分利息还了，提前还贷并没有多大意义。

举个例子，贷款300万，贷了5年之后一次性还清：

如果是贷款20年，你已还近117.8万，还要还近250.9万，总共还368.7万；

如果是贷款30年，你已还近95.5万，还要还近276.2万，总共还371.7万。

由此可见，贷款30年比贷款20年的利息就仅仅多出3万，但你这些年的生活质量却很不一样。

3、可以买更大的房子

既然贷款年限越长，月供越少，那为何不多贷一点，买一个大点的房子呢？要知道，你贷款200万，年限为20年，月供是13088元，而贷款300万，年限为30年，月供也就是15921.8元，两者仅相差2833.8元，但总额相差100万。

总价相差100万元的房子，不管是在户型、地段、面积、配套，还是位置方面，两者的差距都很大。

是不是每个人都应该贷满30年呢？

答案自然是不一定，因为银行在发放贷款的时候会审查借款人的收入，以便确定借款人每月收入是否能足以偿还房贷月供，所以收入不稳定、信用不良的人即使想贷满30年也是很有难度的。

买房贷款时，借款人要根据自己的收入和实际状况来确定贷款方式和年限，办理房贷应该以不影响家庭生活为前提，需慎重考虑月供与家庭收入的比例。如果这一比例过高，势必会减少家庭的其他开支，影响正常家庭生活。