

所谓按揭贷款就是购房者以所购住房做抵押并由其所购买住房的房地产企业提供阶段性担保的个人住房贷款业务。然而按揭买房利息怎么算呢？下面小编就给大家介绍下按揭买房利息计算方式。

按揭贷款利息计算方式

有两种方式：

一、等额的本金还款方式：

将贷款额按还款期数均等分为N期，按每期末还本金额乘贷款利率等到当期应还利息；

二、等额本息的还款方式：

将贷款期间的本利和年金化，每期偿还的本息和均相等。利息计算较复杂，每期利息均不相等，但每期的本息和相等。

第一期利息为占用本金额乘贷款利率，将每期偿还的等额年金减第一期利息，就是第一期偿还的本金；第二期利息计算，是将第一期偿还的本金从贷款本金总额中减去，得到第二期本金数，再乘贷款利率得第二期的应还利息，以后各期以此类推。

首先要考虑的是买房贷款利率的下浮幅度。目前各银行对首套房都按基准利率下浮的30%执行，但对二套房按揭贷款认定的标准却有所不同。如购买的过多套商品房，只要把之前的房贷结清，有部分银行也认可其为首套房。贷款时可以比较多家银行的利率政策，争取享受基准利率下浮30%的利率下限。

从去年开始，建行在部分地区率先上浮了首套房个贷的利率后，各大行也悄然的跟进。今年春节后，国务院明确了今年将加大对首套房的置业人群的优惠支持力度，各家商业银行的首套房个贷利率又逐渐回落至基准，而近期，各家银策微调，新房贷款利率计算器贷款陆续出现9折甚至8.5折优惠。

买房子按揭利息主要有两种计算方法，贷款者可以通过使用两种计算方法来对比分析计算的正误。同时，对按揭利息的计算有了一定的了解之后，会方便我们对按揭贷款的选择。