

买房贷款你不知道的“秘密”都在这里这样买房才不亏

据小编了解，面对高额的买房费用，很多年轻人都会选择贷款买房。银行业内人士表示，根据自身的现有条件选择合适的贷款方式和还款方式，将会省下不少钱。接下来，乐居为您揭晓那些买房贷款中你不知道的秘密。

选择商业贷款买房70万元将多出利息约24万元

大家都知道公积金贷款利率会比商业贷款低很多，但是并不是人人都买了公积金，很多自由职业者或不符合公积金贷款买房条件的人只得选择商业贷款买房。以目前银行贷款利率为例，期限5年以上，公积金贷款基准利率为3.25%，商业贷款基准利率为4.90%。例如，总价100万的房子，首付30万，贷款70万，贷款期限30年，采用等额本息还款方式，分别用商业贷款和公积金贷款核算。结果是公积金贷款比商业贷款月供节省了668.65元，总利息节省了240711.42元。

但如果选择了公积金贷款买房，可以选择等额本金、等额本息、双周供等多样化还款方式。只要还款方法得当，就能减轻购房者的按揭负担压力。商业贷款还贷年限一般为30年左右，为购房人提供了充裕的还款时间。但银行对于购房人的第三套房不予贷款，且还款利率较公积金贷款稍高。

贷款多少年最合适？15-20的还款期限最恰当

在讨论贷款年限究竟多少年最合适之前，乐居小编先给大家普及一下知识，在目前的中国房地产贷款规则里，个人住房贷款最长期限为30年；个人商业用房贷款最长期限为10年；男士年龄不超过60岁，女士年龄不超过55岁。

选择1-10年还款的购房者，多适用于高收入人群，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。

选择超过30年还款的购房者，可能是因为确实没钱，但必须要买房（这种情况多为刚需置业者）；还有一种情况就是具有投资眼光的人，他们会觉得房贷是不会变的，但是经济水平和工资水平是会涨的，以后的钱肯定没有之前的值钱，这样一算自己还是赚了的呢。

因此，对于还贷期限，乐居认为购房者选择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。