

买房、租房,哪个划算?

# 解析买房与租房 15 年收益率

一边是房价呼呼上蹿,另一边银行的加息声又不绝于耳——楼市调控举措的频频“出拳”让不少市民陷入了究竟是买房还是租房更为划算的困惑中。有不少读者近来咨询记者,请记者帮忙算算账,比比买房与租房,哪个更划算。今天,记者以一套位于济宁主城区内,面积为70平方米、总价60万元的房产为例,仔细比较了买房和租房的利与弊。



## 买房:15年后拥有房产

在设定了房产的价值之外,为了便于计算,记者还假定打算解决住房问题的该人士手上有20.4万元现金,而且每个月可以自由支配3606元的闲钱。如果直接向开发商买房的话,购房者需首付18万元,并办理商业性

贷款42万元,分15年还清。依据现有的商业贷款利率6.55来计算,若以部分银行首套房贷款优惠9.5折来计算,实则利率约为6.2%,这样每月月供为3606元,15年利息总额为22.9万元。加上买入时支付的

2%契税和2%的物业维修基金(以多层住宅为例),税费共要支出2.4万元。

将上述费用合计起来,买这套房子的成本包括现金20.4万(含首付18万元、税费2.4万元),每月投入3606元,15年后便是64.9万元(相当于贷款42万元、利息22.9万元)。换言之,15年后,购房者花了85.3万元拥有了一套住宅。

## 租房:15年后可拥资金76万

如果用同样的资金来租同一套房产的话,为便于计算,将租房人手上的20.4万元用作储蓄,并将每月3606元闲钱拆开,假设月租金为1706元,剩下的1900元仍然用作储蓄。其

中,20.4万元用于15次1年期的定期存款,按复利算,新存款利率为3.33%,15年的利润为12.9万元。此外,每月1900元仍按银行存款,按单利计算,取平均的利率3.33%,15年

下来,实际上存款利息约为8.5万元。

归结起来,租房者花费的总资金仍为85.3万元不变,实际支出为每月房租1706元,15年后总额为30.7万元,而增加的利润为12.9万加8.5万元等于21.4万元。换言之,租房者在15年后的资产为85.3万元-30.7万元+21.4万元=76万元。

## 比较:房价大涨买房才划算

值得注意的是,在这个例子当中,买房与租房的区别在于:当投入同样的资金,15年后买房者拥有了一套住房,而

租房者则手握76万元,因此要比较的是这套当年价值60万元的房子是否增值至76万元。按照总价60万元计算,该房

产的单价为8571元;若按照76万元计算的话,单价必须达到10857元,也就是说,只有每平方米的房价上涨了2286元,买房者与租房者才打了个“平手”;如果涨幅持平,则买房者不划算;如果房价下跌,买房者亏得更多。

## 支招:什么人适合租房

一、初入职场年轻人,特别是刚毕业的大学生,他们经济能力不强,选择租房尤其是合租比较划算。

如果在工作尚未稳定的时候买房,一旦工作调动,出现单位与住所距离较远的情况,就会产生一笔不菲的交通成本支出。

一味盲目贷款买房,一旦出现难以还贷的情况,房产甚至有可能被银行没收。比较而言,适合买商品房的人群相对应该成熟一些,包括工作多年、经济实力雄厚的白领,还有些置业升级愿望强劲的购房者,也可以卖掉旧房买新房,满足对生活品位的追求。

(万德龙)

## 全款买房和贷款买房的对比

### 全款买房 支出少

虽然第一次付的钱多,但从买房的总钱数来看,可以免除各种手续费、银行利息等。而且,一次性付款可以和开发商讨价还价,进一步节省购房款。目前,针对一次性付款商品房给予一定的折扣优惠,基本上已成了楼盘统一的优惠活动,只是折扣度不同而已。

如购买一套总价100万元的住宅,若一次性付款,开发商给予3%的优惠,仅这一项就可以节省3万元的购房支出。

### 流程简

全款买房,直接与开发商签订购房合同,省时方便。对于购置二套房产的人而言,除了省去了贷款利率上浮的支出外,也节省了与银行周旋的时间和精力。

### 易出手

从投资的角度说,付全款购买的房子再出售比较方便,不必受银行贷款的约束,一旦房价上升,转手套现快,退出容易。即便不想出售,发生经济困难时,还可以向银行进行房屋抵押。

### 劣势压力大

一次性全款购房,对于那些经济基础较为薄弱的购房者来说,会成为一个不小的负担。如果不是资金充裕,一次性购房的投入太大,也许会影响购房者的其他投资。

### 变数大

就大多数在售房源为期房的楼盘而言,购房者选择一次性付款会加大购房风险。选择一次性付款,各楼盘会要求购房者在预售阶段交纳所有房款,并签订《商品房买卖合同》。然而,在交易过程中,很多预售楼盘存在五证不全的问题,虽然销售人员承诺在一定时间内会补齐手续,但对购房者来说,却充满了未知的变数,其中最大的问题就是“备案难”。

### 风险大

对于购买期房的人来说,如果开发商没有按期交房,或因工程资金不足等原因,无法完成交付使用甚至工程“烂尾”,那么交付了全款的购房者就有可能损失更多的利息,甚至全部打了水漂。(据新华社)

