

租与买之间:这笔账到底应该怎么算

要点分析告诉你如何选择

买房与租房,到底哪个好?这个问题争议颇大,人们各持己见,各有各的道理。其中不少是仍在租房的年轻人。他们的苦恼不仅是房价过高无力承担,也担心房价下跌出手就会造成损失。是咬牙坚持租房还是冒险付出首付?记者就当下楼价与房租为各位年轻人算了一笔账。



买房: 20年后拥有房产

一边是丈母娘“没房不能结婚”的话语不绝耳旁,另一边是楼市低迷房价要跌的传闻声声不断,让不少仍在租房的年轻人陷入了究竟是买房还是租房的困惑中。

市民王先生就此问题打来电话,请记者帮忙算算账。二手房专业人士以一套面积为70平方米、总价90万元的房产为例,仔细比较了买房和租房的利与弊。

在设定了房产的价值之外,为了便于计算,分析师还假定打算解决住房问题的王先生手上有30万元左右的现金,而且每个月手头有可以自由支配的闲钱4000元,即抛开正常生活开销外的收入余额。如果直接向开发商买房的话,购房者需首付27万元,并办理公积金贷款63万元(已知王先生供职单位为他缴纳了足额公积金),分20年还清。依据现有的利率4.5%计算,按照等额本息计算,每月月供为3985.69元,20年利息总额为326565.86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3.6万元。

将上述费用合计起来,买这套房子的成本包括现金30.6万元(含首付27万元、税费3.6万元)加上每月投入3985.69元,20年后便是956565.86元(包括贷款63万元、利息326565.86万元)等于1262565.86元。换言之,20年后,王先生是以花了约126万元的价格拥有了一套住宅。

当然,这中间也忽略了不少经济变化的可能性,尤其在忽略了房价上涨还是下跌的现实情况后,20年后花126万元买套房究竟是贵了还是便宜了我们不得而知。重要的是,王先生当前确实有能力负担这个费用。

疑问: 买房租房该怎么比较

分析师表示,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,20年后买房者拥有了一套住房,而租房者则手握78.1万元,因此要比较的是这套当年价值90万元的房子是否能在20年后以78.1万元买到。

按照当今总价90万元计算,该房产的单价为12857元左右;若按照78.1万元计算的话,单价就需降到11157万元左右,也就是说,只有当20年后每平方米的房价下降了1700元,买房者与租房者才打了个“平手”。

当然,前边我们也提到了,这个计算过程并不严谨,中间忽略了很多问题。比如房价变化、房租上涨、经济水平变化等。

不过,独立经济学家谢国忠说,2014年月中旬房价开始下跌,也就是说房价的下跌才刚刚开始。过去房价猛涨了十余年,按照《股市晴雨表》的理论(当然不一定适用),调整期需要持续3年至4年,2014年开始,2017年才会终结。

对于这个中长期的调整趋势,任志强不太认同,他表示房价下降不会持续太长时间,他觉得中国的楼市没有泡沫,中国的经济还在高速增长,中国的老龄化还没有真正到来,我国还处于结婚和家庭分裂的高峰期,还有就是在我国住房消费仅占家庭消费的8%。

所以,房价下降会持续多长时间,仍然是个未知数。记者认为,只要对经济发展有信心,有一点可以肯定的是,20年后的房价一定会比现在要高得多,而且房租也会高得多。那么对于租房者来说,抓住房价下跌的时机,购买心仪的房子,长期来看仍然是划算的选择。

租房: 20年后增资78.1万元

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30万元用作储蓄,并将每月4000元闲钱拆开,假设月租金为2000元,剩下的2000元仍然用作储蓄。

其中,30万元用于20次1年期的定期存款,按复利算,新存款利率为3.3%,20年后的本金利息之和为574285.2806万元(使用复利计算器计算得出),约57.4万元,减去本金,利息收入约为57.4万元-30万元=27.4万元。

此外,每月2000元仍按银行存款,每年存一次即24000元,20年共存本金48万元。20年下来,仍按3.3%的年利率的复利计算,实际上存款本金利息之和为686876.84万元,减去本金,利息收入约为68.7万元-48万元=20.7万元。

归结起来,租房者按照房租不变的情况计算,20年下来花费的租房总资金为48万元,而增加的利润为27.4万元加20.7万元等于48.1万元。几乎和房租总额一样。

换言之,租房者在20年后的资产为30万元本金存款+48万元历年存款-48万元房租+27.4万元利息+20.7万元利息=78.1万元。

当然,78.1万元在20年后还能不能买到一套当今126万元同面积的房产谁也不知道。更何况计算过程中忽略了最重要的房租上涨问题。要知道,近几年来,随着城市的扩张,越来越多的人口开始向天津这样的大城市集中,房租也在随之不断增加。以和平区为例,一套70平方米的偏单户型,房租由10年的1500元涨到了如今的2500元。如果再过20年会不会涨到4500元甚至更多?

支招: 什么人适合租房

虽然买房仍是长期来看划算的选择,但并非人人都有这个能力,在短期房价调整的这些年头里,租房仍然是个不错的权宜之计。目前来看,适合租房的人群主要分为三类:

一是初入职场年轻人。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。

二是工作流动性较大的人群。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。

三是收入不稳定的人群。如果一味盲目贷款买房,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及置业升级愿望强劲的购房者。

(据今晚网)