

买房还是租房？ 不单一笔经济账

今年楼市很火，价格蹭蹭地向上涨；但与此同时，一线城市调控风声越来越紧，房价的涨势在未来几年并不明朗。

对于大多数人来说，买房是人生最大的一

项支出。现阶段究竟该选择买房还是租房？一时间又成为让人纠结的难题。

上周，本报通过晚报微信公众号做了一个小型调查，调查显示，尽管约

有7成的被调查者认为目前房价偏高，但仍有近八成的人，偏向于买房。所以房子对大多数人来说，意味着归属感，意味着生活，经济方面的考虑倒不是最重要的因素。

多数选择明显偏向买房

约有300多名读者参加了此次调查，18-40岁的占比为87%。在所有调查者中，租房、和父母住及居住在自己房子的人数大致相当。

在过去的大半年，地王频出，在火爆的土地市场带动下，新开楼盘成交均价已逼近了历史高点。在这次调查中，66%的人认为宁波房价过高，21%的人认为尚可，只有4%的人认为宁波目前的房价与同类城市相比，还算是低的。

在租房与买房的偏向度上，79%的人选择买房，

仅13%的人偏向租房，8%的人表示不确定。经济实力并不是促使他们做上述选择的最主要因素，归属感和出于生活需要的考虑占比高达75%。

从这一调查数据可以看出目前住宅的刚性需求依然十分强大。这是因为，多数人认为拥有自己的住房会给自己带来安全感，带来家的感觉。

调查显示，在租房层面，63%的人表示“租过房却不会一直租下去”，仅15%的人认可一直租房。有换租经历人群中，换过2-3

次房的占比31%，换过4次以上的占15%。租房，显然会给生活带来许多不稳定感。

居处不定、子女入学不方便等这些问题，无疑会导致部分人群内心感受很差，缺乏安全感，也让租房变得更像是一种无奈的选择。

对于租房者来说，有33%的人考虑1-3年内购房，5年内考虑购房的占比17%，37%的人并不确定。但不论是租房还是买房，周边设施、地段、价格是他们最在意的。

买房为何是个“好选择”

从上述简单的调查结果可以看出，人们对于买房的倾向度更高。至于买房与租房谁划算，网上曾流行这么一说，“租房的钱留向房东的口袋，买房的钱最终化为自家港湾”。

根据中国房地产协会发布的宁波房价行情，以市六区数据为例，7月宁波住宅二手房成交均价为13234元/平方米，市区租金为30.89元/月/平方米。

假设城区有一套房龄3年、面积为100平方米的多层住宅房子，那么总价设定为132.34万元，水电煤

等生活费用一概不计在内。

先看买房。如果直接购房，首付3成，购房者需首付39.7万元，并办理商业性贷款92.6万，分30年还清。依据此前上海易居房地产研究院发布《中国住房按揭贷款报告》，宁波市首套房利率为4.28%。那么，在等额本息的还款方式下，30年共需要支付164.6万元，其中含72万元利息，月供4574元。此外，按照现行政策，购房时需要支付0.75%的契税。

再看租房。该套房屋每月的租金为3089元，假设未来30年房东的加价幅度为

500元/10年，那么30年下来的租金合计为129.2万元。

这样一算，30年后，租房比买房省了36.6万元。其实相当于，买房的比租房的每月多付出1500元，却比前者多拥有了一套属于自己的房屋。在目前低利率环境下，买房的确是好的选择。

但上述都是一种比较静态的假设。房价既有商品属性，也有投资属性，它不可能永远上涨，也有可能下跌。中国的房地产的未来是否会像过去的20年那样，迎来新一轮强周期，仍是一个未知数。

租房无债一身轻也不能“太潇洒”

租房则没有这样的担心。买房与租房的选择，除了租金和月供的差额，其实更多体现的是不同生活方式的选择。

与北上广深等一线城市不同，宁波的购房群体依旧占据着大比重。但在这次调查中也不难发现，已经有一些人开始接受长期租房的理念。目前宁波的租房市场，也相对变得比较成熟，从拼租到整租、

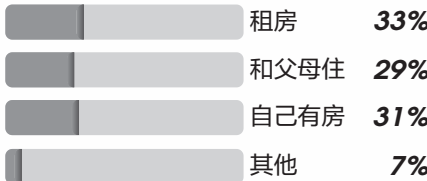
再到精品房出租，租房在房屋消费占比中开始拥有稳定群体。

租房的无债一身轻，则可以活得更为灵活和潇洒，即便更换了工作单位，也可以很快搬到其周边居住。不利的一面是，要面临房东临时想卖房而不得不另觅它处等不安定因素。但是，由于无需支付一大笔首付资金，剩下的钱可以用来提升生活品质。

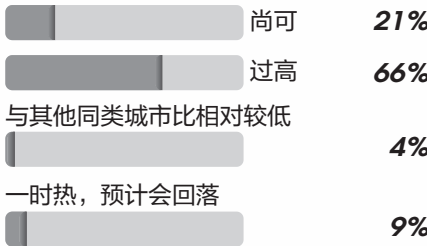
但对于租房群体来说，如果不买房，也需做好其他资产配置，以确保资产增值。

购置房产相当于投资。但从本质上说，存钱投资和投资房产，并没有本质的区别。因此为了将来考虑，租房一族不能过度消费，必须要借助股票、债券、银行理财产品等多种投资渠道进行理性投资，来实现资产的保值增值。

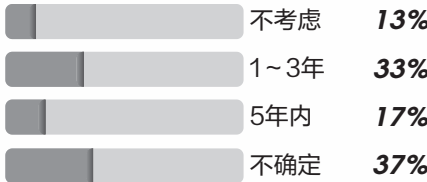
你现在的居住情况？



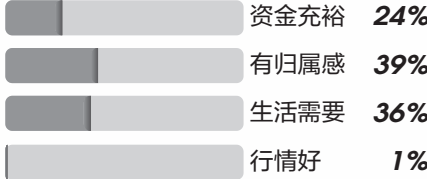
宁波现在的房价在你可接受范围吗？



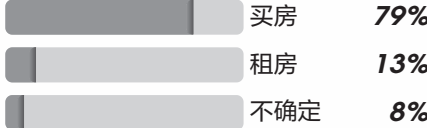
假如你是租房族，多久会买房？



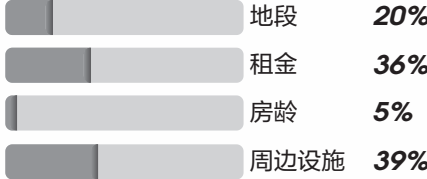
你认为自己买房的最大动力是什么？



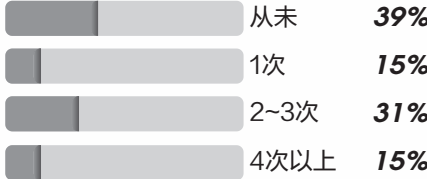
在租房和买房间，你更偏向哪个选择？



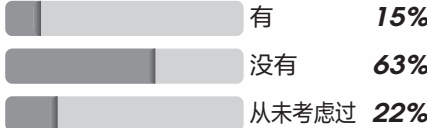
如果选择租房，你最在意的条件是什么？



你换租过几次房？



有否考虑过一直租房？



插画 严勇杰 制图 徐哨

房子是多数人一生中绕不开的一道必考题，但买房还是租房，从来都不是一道简单的算术题。

记者 张颖
周静
顾嘉懿