

购买一套房子,出租多久能回本?

你能读懂房价“试金石”——租售比吗?

业内人士:租金反映市场的真实居住需求,可做购房参考,但不是唯一标准

自从两个月前甬城楼市限购限贷新政实施后,不少打算买房的市民陷入了迷茫:房价会不会跌?现在该不该出手买房?买了会不会亏?

从金融角度看,在合理的“租售比”以下,买房合算;超过合理的“租售比”,自然就是租比买合算。

对于普通市民来说,租售比是一个较为专业的词汇。那么,什么是合理的租售比?在购房之前,如何计算租售比?如何准确读懂租售比背后的含义?为了给读者解答上述问题,记者邀请了专业人士,对此进行了分析和解读。

什么是租售比?

在分析租售比之前,先来看看什么是租售比。租售比是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。其计算公式为:租售比=每平方米使用面积的月租金/每平方米建筑面积的房价。

通过“房价租售比”,可以看出租金与房价之间的差距是否合理,也是衡量一个地区楼市运行是否良好的

数据。因为买房可能是为了投资,而租房通常是出于居住需求,两者之间的价格联系,可反映房产运行状况。

举个简单的例子,以宁波海曙区学区房青林湾一期一套120平方米的住宅为例。目前一期均价为19720元/平方米,月租金约为2600元(高层简装),合每平方米租金32元,租售比约1:908。

国际上,用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为1:300-1:200,1:300一般被看作是租售比的合理底线。而上述的青林湾一期的房子租售比为1:616,仅是1:300的三分之一,差距如此之大,如果不考虑学区房等因素,光从数据上分析,意味着该房产长期持有的价值相对较小。

如果房价不涨,靠租金回本合算吗?

宁波买房收租平均38年才能回本

那么,宁波各区域楼盘的租售比情况如何?一部分市民购买了房子后会考虑出租,多久才能回本?这些都可以通过“租售比”获得答案。

记者从中国房价行情平台上查询到,位于鄞州区的盛世天城,房价为16789元/平方米,每月每平方米租金为38.83,计算后得出的租售比为1:432;位于鄞州区的BOBO城,房价为17066元/平方米,每月每平方米租金为29.69元,租售比为1:574;鄞州区的中海雍城世家,房价为18931元/平方米,每月每平方米租金为39.56元,租售比为1:478;江北区的天水家园房价为

20284元/平方米,每月每平方米租金为24.21元,计算后,得出的租售比为1:837。

看过这一组数据后,很多市民可能还有些迷茫,但是把这几个租售比数据倒过来看,就不难发现这组数据所隐藏的秘密。“房屋租售比”=“每平方米建筑面积的房价”/“每平方米建筑面积的月租金”,这样就能简单地理解为:“在保持当前的房价和租金条件不变的情况下,完全收回投资需要多少个月”。结合上述数据,例如,市民购买了盛世天城的房子,按照目前的租售比,把房子拿去出租,撇去其他因素不说,需要432个

月即36年才能收回成本。天水家园的房子,在不考虑其他因素的情况下,需要837个月,也就是将近70年才能回本。

中国房价行情平台上显示,5月宁波各区县市的每月租金,排名第一的是老江东板块,为33.67元/平方米;老鄞州片区32.04元/平方米;海曙区28.08元/平方米;紧随其次的是江北和镇海,分别是24.7元/平方米和22.94元/平方米。按照5月份全市平均房价13368元/平方米和5月份平均租金28.77元/平方米计算,那么需要464个月,即38年才能回本。

业内人士分析:

租售比被视为房价“试金石”确实有一定参考价值

一般而言,国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为1:200-1:300。在一个房产运行情况良好的区域,应该可以在200-300个月内完全回收投资,即17年-25年。把房子拿去出租,如果少于17个月就能收回投资,表明这一区域房产投资潜力相对较大,租金回报率较高;如果一个地区需要高于25个月才能回收投资,则说明该地区有潜在的投资风险,房产投资价值相

对变小,房产呈现不理性的成分。

“跟房价不同的是,租金是由收入来决定的。房价可能有投资炒作成分,但租金反映的是市场真实的居住需求。”宁波百隆房产总经理谢耀生说。租售比很好地解决了供求关系的干扰,将租售比视为房价是否理性的标准也不为过,因为没有任何开发商会去炒作租金水平。

业内人士进一步指出,国际上通

行的标准是在经济发展和货币稳定的情况下形成的,但是在实际应用中,要与经济发展趋势和通货膨胀预期相结合,还要考虑房价的增值。无论在国内还是国外,合理的租售比都有一定的漂移,但是作为相对指标衡量投资价值还是很好的。也就是说,经济发展速度相同的地区,无论城市大小,租售比应该接近,否则就有不合理性。

租售比能更准确地反应市场但不能作为唯一的衡量标准

虽然租售比能更准确地反应市场的需求,但是业内人士并不建议将租售比作为衡量购房的唯一标准。“跟非住宅不同的是,宁波的住宅价格不能光看租售比,因为住宅还有学区和户籍等因素在里面。”宁波南天房产的副总经理郑桂良说:“因此光从租售比上,无法完全考量房产的价值。”

不难发现,在一些拥有学区房的地区,例如青林湾一期,租售比达到了1:600,粗略一算,需要50年才能收回成本。“这里体现了一个供需矛

盾问题,一部分人出于学区需求才去购买的学区房,但是购买房产后却不去居住,只能出租,但是真正有学区房居住需求的人是不多的,因为不拥有产权读不了该学区,这也是学区房虽然房价很高,但是租金却上不去的原因。”谢耀生指出。

目前,住房城乡建设部关于《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》正在征求公众意见。征求意见稿在租金、租期、承租人居住权利保障等方面作了规定,比如房地产开发

企业在取得预售许可证后,应当在十日内在房产管理部门网站和销售现场一次性公开全部准售住房及每套住房价格,并对外销售;对住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的,出租人不得单方面提高租金;鼓励签订长期租赁合同等。

“今后,相信通过政策的有效引导,让租售价格回归到理性的轨道上来,能促进房产市场的长效发展。”郑桂良说。

记者 周科娜

一周楼市速递

推盘放缓 周成交量下滑 均价2万+改善项目占主导

6月首周,市场供应进入短暂调整期,推盘节奏放缓致使周度成交量大幅下滑。同时,镇海区、江北区、北仑区一批刚需项目结束了集中备案期,核心区改善盘成交占据市场主导,成交均价再次突破2万大关。根据中指院宁波分院数据显示,上周(5月29日-6月4日)商品住宅成交557套,较前一周减少799套,成交面积7.26万平方米,较前一周减少9.85万平方米,环比减少57.57%。上周商品住宅成交均价为20286元/平方米,较前一周上涨15.47%。

区域成交方面,上周鄞州区表现抢眼,以约56%的成交占比撑起半边天,镇海区和江北区则分别排在第二、三位。

个盘销售方面,鄞州区新盘龙湖天宸原著发力,上周以成交72套,成交面积8996平方米位居周成交面积排行榜首位;鄞州区的融创信达东悦府以周成交3092平方米排名第二,北仑区的里仁越府以周成交2726平方米位列第三。

销售金额方面,周成交金额排行榜的名次与周成交面积排行榜一致,鄞州区的龙湖天宸原著、融创信达东悦府和北仑区的里仁越府分别以2.12亿元、0.96亿元和0.66亿元的业绩跻身三甲。其他成交较好的项目还有金地风华大境、中交君玺、世茂天慧等。

不难发现,在上周成交面积排名前十楼盘中,仅北仑区的一洲东岸和镇海区的恒大山水城2盘成交均价在万元以下,江北区的世茂天慧和北仑区的光明领御成交均价在15000-20000元/平方米之间,其余6盘成交均价都在20000元/平方米以上,其中1盘均价超30000元/平方米,为融创信达东悦府均价31153元/平方米。

二手房方面,据南天房产数据平台显示,上周宁波二手房住宅市场成交量继续下降,环比前一周下降1.02%,总成交金额下降2.73%。受安置房入市成交影响,市五区住宅均价略有小幅下降,成交均价为14151元/平方米,环比前一周减少6.08%。

从成交区域来看,鄞州区和海曙区继续领跑二手房住宅市场,成交占比分别为44.4%和36.4%。成交面积方面,建筑面积在90平方米以下的二手房,成交占比达55.6%,建筑面积在90-130平方米的房源,成交占比为28.3%,而建筑面积在130平方以上的户型,成交占比为16.1%。

记者 鲍玲玲