

租買選擇的心中之尺與市場之尺

最近房市景氣眾說紛紜，各地區及個案表現差異不小，在賣方口袋夠深及當前利率極低情況下，房價看回不回；另一方面，租屋市場雖然房價租金比仍在相當高的水準，顯示租金的投資報酬率還是不理想，但租金卻緩慢上漲，如此購屋報酬的機會成本若考慮預期曾值的資本利得，許多人擔心如何面對當前房屋的「租買選擇」？有人純粹從財務經濟分析，提出若每月租金等於房貸，換言之，付房租給房東不如付房貸給銀行，這樣情況應該可以選擇購屋。這些說法是否正確呢？

房市沒有穩賺不賠

我們都應清楚購買房屋具有「消費使用」與「投資賺錢」的雙重特性，而租賃房屋只有「消費使用」的單一功能；同樣地，因為一個家庭多只能居住使用一間房屋，因此，大部分第二或第三屋以上房屋，也只有「投資賺錢」的單一功能。一般人如果所得負擔能力不是問題，很多人第一屋會選擇購屋而不租屋，以便同時享有房屋的雙重特性。然而，這樣購屋選擇的前提是要確認房屋未來能夠「增值賺錢」，如果預期當前房價還會下跌或預期未來房價增值空間有限，增值利益相較購屋的資金成本及房屋持有成本為低，當下應暫時選擇租屋而非購屋。

購屋與租屋最大差別除了所得負擔能力的差距外，購屋相對租屋多了份安定感與可能的預期增值，但也相對的失去人生的自由度與其他可能的夢想實踐（包括生養小孩、出國旅遊或創業等）。租買應如何取捨，完全要看自己個人的內在價值觀與外在的財富能力，應該不只是財務分析作決定。更何況購屋相較於租屋，必須先存有30%的自備款及負擔相關交易

與未來長期持有的稅賦成本，而且每個人在不同生命階段的機會成本並不相同，必須自我釐清才能決定當下最好是租屋還是購屋的選擇。

別忘了房屋主要是讓自己住得舒服，快樂人生，而賺錢固然也很重要，但沒有任何財貨（當然包括房地產）是穩賺不賠，沒有風險的。建立房地產是以居住消費為主，投資賺錢為輔（可能有賺有賠的風險），認清自己的「心中之尺」比人云亦云的「市場之尺」還重要！

好好檢視自己對房屋的需求，同時多方觀察考量自己對此購屋個案的喜歡與否（包括區位、產品及管理），再仔細檢視自己的負擔能力，這就是「心中之尺」的核心，包括個人需求、產品品質、管理維護、負擔能力等。

至於購屋時機與房價高低的判斷更是要仔細作功課，千萬不要相信片面之詞，各不同區位和個案乃至建商條件及真實價格、市場銷售狀況都不相同，這就是「市場之尺」的核心，並非容易完全掌握。而且大區域環境的了解未必適合自己想要的個案品質，也很難一概而論。認清你買的是個股，而非大盤。

釐清自己購屋需求

房屋的租買選擇自己要作功課，天下沒有不勞而獲的「消費」與「投資」！更沒有人云亦云、道聽途說的購屋決策！先要釐清自己購屋的心中之尺，再進行市場之尺的調查分析，才適合自己個人的購屋決策，千萬不要由別人替你作是否購屋的決策。

租屋或買屋的選擇，完全因人而異，個人生涯規劃、生命週期、負擔能力、工作與家庭的考量都必須仔細盤算，沒有絕對的答案。建立正確的觀念，才不會盲目的成為屋奴。