

购房租房要看经济平衡

理财

浣滆

鍙戝竷浜庯細2006/12/13 02:50

是购房还是租房,哪个合算,从经济角度来说应该是差不多。日本是高度的市场经济国家,如果购房比租房合算,那么大家都会去买房了。所以说购房的价格和租房的月租之间的关系有经济平衡。

不要以为表面上购房好象很实惠,其实购房有不少看不到的费用或风险。不要忘记住了十几年左右房子将来要维修,这维修要好多钱。几百万吧。要交不动产资产税,挺贵的。

另外你失去移动住居的自由,这也是一点。还有最重要的一点,我最近才发现的,地震的风险。就是有地震,房子倒的可能性倒不多。可是只要房子的一部分有严重的损坏,你的不动产的价值就是零。那么买地震保险呢,每年要付好几万。你看看阪神大地震的受害者就知道,如果来了大地震,政府不会在经济上援救你,要做好准备。

不过总的来说我还是推荐购房。比如你租一间房每个月要付15万,那么如果是购买同样条件的房子,每个月要还的银行贷款只要11万左右。

如何从银行贷款是最重要的,比买什么房子重要得多。一定要尽量多贷款,少用自己的资金,尽量长期的贷款,最好35年。如果你觉得少贷款可以节省利息,那你就大错了。

常听到国内某些目光短浅的女人找对象,要求男方的房子不是贷款。真正有经济头脑的有钱人谁不会去贷款。这个时代除了房贷哪里能借到3%的低息。钱留在自己的手里搞投资,闭着眼睛做也1年至少能搞个20%。万一生大病,没工作,手头的钱多点是好。万一将来经济不好付不起房贷,房子不要就行,回国或者到更便宜的地方住。就当作廉价租了几年房子。房子造了20年基本没有什么价值,或者来个地震都拉倒了。银行所收的利息里包括风险溢价,还不起就不还是贷款人的权利。钱是每年有通货膨胀,越来越不值钱,越是将来付款越合算。

还要注意,不要以为短期变动利率就合算。要考虑将来的利率上调的可能性,将来的利率变成5%也说不定。我的观点是如果短期的利率和长期的利率相差在2%以内,还是长期固定好。如果搞1年短期,将来忽然利率飞涨的时候,我想出一个好办法,纸上谈兵不知道行不行得通。知道利率要涨的时候,你到国外期货公司开个账户,去交易伦敦金融交易所的日元利率期货,可以对冲风险。申请贷款的审查的时候,自己的存款和公司的规模夸大一点没关系,是自己申报没人细查。

选房子没有必要买新房,在新房变成旧房的过程中,价格一下子跌很多。造好一、两年的旧房最实惠。另外一点不要以为日本人做生意就老实,骗人的不动产公司也不少。最好要找大的不动产公司所建造的房子,建筑公司也最好是大公司,如果是买旧房找中介也找大公司。地段还是中等的地方比较好,乡下的房子跌价很快。台东区、江东区、墨田区这种下町地区地价不大会跌。周围有没有超市、银行、便利店,公共设施,很重要。 (清风扬)

实时反馈:为什么我们要用人家不要的。还是要买新的!不要买旧的,因为?

- 1. 固定资产税从第十年起涨。
- 2. 物业管理维修费用高于新房。
- 3. 白白被宰中介费。
- 4. 十年以上的房子,不断的需要维修,从你搬进去的那天起,不知哪天征收修理费的就会来。
- 5. 10年以上的,建筑标准不同,地震火灾还有石棉等等麻烦多多。
- 6. 10年以内的二手房比新房贵。
- 7. 最关键的, 还是忍受这么多麻烦却根本不便宜更不舒服。 (网友)