

## 租金房貸比>55% 專家：買房較划算

2019年06月30日

【黃政嘉／台北報導】租屋跟買房哪個較划算？屋比房屋創辦人葉國華建議，可用「租金房貸比」的角度判斷，如果比例大於 55%，在租金指數上漲、房價下修時，房貸利率又不高的現在，就是該考慮買房的時候。

「租金房貸比」即每月租金占每月房貸的比重，比重愈高，表示租金支出費用愈高。葉國華表示，如果租金房貸比例高達 5 成 5 至 6 成，相當於在替房東繳房貸本金。租幾十年後，可能都夠買下該房了。葉國華在個人臉書上，以桃園青埔地區的夫妻為例，年收入約 112 萬元，存了 300 萬元現金，看了附近一間總價 720 萬元的房子，預估頭期款加買家電要 200 萬元，但又怕被房貸壓得喘不過氣來。

「租金房貸比大於 55%，就是考慮買房的時候」，他分析，該地段 2 房加車位，月租金平均 1.5 萬元，總價 720 萬元，貸款 8 成即 576 萬元，利率 1.6%，每月平均還款 20157 元。用租金房貸比來分析，1.5 萬元除 20157 元等於 74%，租金比例已明顯大過房貸比例。



租屋跟買房哪個划算，專家建議，租金房貸比若高過 55%可考慮買房。陳恒芳攝

### 頭期款是現實考量

葉國華指出，以這間來看，房東只需付 7680 元利息，但房客卻付 1.5 萬元房租，兩者相減 7320 元，相當於房客幫房東繳的貸款本金。在租金指數連 53 個月上漲、房價下修，房貸利率又不高情況，就是該考慮買房的時候。

但住展雜誌企研室經理何世昌提醒，租金房貸比是買房很好的判斷依據，

不過即便知道買房比租屋划算，能不能拿得出頭期款，還有房價未來會不會下跌，仍是影響多數民眾購屋意願所考量的重點。



租金房貸比例過高，相當在替房東繳房貸本金。資料照片