

## 套房投資 注意隱性成本

2016年11月26日

壓低購買成本是關鍵 租金報酬抓4%以上

【洪子恩／台中報導】房價高，讓年輕人買不起房子，但是有意投資收租的大有人在，特別是低總價、好入手的套房，最受年輕人歡迎。觀察台中市第2季、第3季的房市交易，套房成交佔比就從6.8%成長至7.7%，專家建議，購買這類產品應仔細評估隱性成本、計算淨投報率，才能準確下手。



套房裝修美觀、配備愈多，就愈能拉高租金。 陳恒芳攝

套房的價值由租金的高低決定，相較於店面而言，增值漲價的空間很小，因此壓低成本成了賺錢與否的關鍵。中信房屋台中科博館加盟店長黃培源指出，計算租金報酬率，一般會以「年租金扣掉房貸」，除以「自備款加上裝修成本」，得出的結果較於準確。

除了裝修成本，還有些隱性成本是一般人較少注意，舉凡設備維修、房屋每年折舊的攤提，集中管理的代管、代租費用，以及付出的時間成本，都概括在隱性成本中，若要長期經營，都應計入考量。

分租較可增收益

低價購買舊透天、整棟舊公寓來改成套房，租金收益較大，不過此舉對專業和財力的要求也較高。21世紀不動產台中好市多加盟店副店長沈政興表示，小資族可以買下單一公寓、或是2房來翻修成套房，年租金報酬率抓在4%以上，才較有意願購買。

如果只購買單一套房，大多數都是找渣打銀行做貸款，沈政興指出，一般都可貸款5~6成，如果地點好、屋齡新，甚至可貸到7成以上，不過屋主名下不能擁有超過3間房子，否則不符合自住需求，銀行也不會給予寬限期。

## 投資套房停看聽

資料來源：《蘋果》採訪整理

類型	注意事項	說明
區域	5分鐘步行至大學、10分鐘車程至辦公商圈	學生、上班族租客不虞匱乏，租房意願也較高
產品	避開套房新案，中古透天、公寓式套房較佳	新案價高，報酬率低。中古屋入手價低，操作空間大
配備	液晶電視、系統衣櫃、網路第四台不能少	完整、新穎的配備，是提高租金的關鍵，但須注意折舊
管理	請管理公司或仲介代管、代租，節省時間成本	代租服務費約1個月租金、代管服務費為10%租金
貸款	渣打銀行有承做套房貸款	視個人信用紀錄、產品地點、屋齡，可貸5~7成不等





打造一間衛浴，約需15萬元。



擁有密集上班、學生族群的市區，是投資套房的不敗地點。



老舊公寓或透天，適合改成套房出租。

年租金投資報酬率概算

計算公式：年租金-房貸/自備款+裝修成本

試算：3.5436萬元/88萬元\*100%

年投報率：4%

註：以套房總價130萬元、自備款50萬元、裝潢成本38萬元、房貸每月4047元、月租金7000元試算

**【專家意見】**信用優良好貸房

套房產品分成純收益型、以及投資型，收益型產品重視租金報酬率，投資型重未來增值潛力，現在小資男女，只要發現套房的租金報酬率高於預期，就很敢買，不過仍要先了解自己的信用狀況，否則買了房卻貸不到款的例子很常見。