



「現在只要用相當於房租（貸款）的價格，就可以買房子！」

這句廣告詞不僅充斥在大街小巷，就連房仲業者的廣告DM或物件說明書，也都把它說得煞有其事。應該有不少人覺得自己付房租付了老半天，最後落得一場空，是件很蠢的事吧！所以就算不知道該不該買房子，但只要身邊的人都開始買了，自己也會跟著蠢蠢欲動。

「到底該不該買房子」確實是個值得好好思考的問題。然而，你在決定進行一生中最大的一筆消費時，是否經過充分思考呢？你是否認為「因為身邊的人都買了，應該就沒問題」，或者「房子會變成資產，總比把錢拿來付房租的好」。

如果買了一個必須背負長期貸款，又無法創造收益，而且還可能變成錢坑的房子自住，到底有什麼風險？利用長期貸款買房子，究竟有什麼風險呢？背負長達三十五年的貸款，對你來說安全嗎？

我有個朋友在外商的金融機構高就，他利用高人一等的年收辦理長期貸款，購買了一棟豪宅，但現在卻沒有自己的房子，經濟也陷入困境，這是為什麼呢？因為他被資遣了。無論你的薪水有多高，公司有多穩定，未來的社會將會充滿類似的

「風險」。

我還有另一個朋友，最近剛把房子賣了，改成租屋而居。他說因為養房子太花錢了，這句話乍聽很矛盾，因為根據房仲業者的說法，「現在只要用房租（貸款）就可以買房子了」，經濟應該會更寬裕才對。但事實並不然，因為在買房子的當下，任誰都沒有想到日後會出現額外的「花費」。其實只要在事前多了解或多想一下，應該就會發現這些隱形的費用了。我不知道銀行和房仲業者是不是故意不說，因為他們都沒有提醒我的朋友。

利用長期貸款買房子，不僅是讓自己的經濟長時間暴露在「風險」中，而且還會出現一筆長期且固定的「支出」，但是你卻連想都不想就決定買房子了。如果你說「這輩子一定要買房子」是從小就被灌輸的觀念，那就沒什麼好說的，但無知是必須付出昂貴的代價。因為如果處理不好，很可能必須面臨破產的命運。

此外，也有人說：「房子是資產，萬一有急用，賣掉就行了」。

在我們父母那一代，這句話或許適用，但時代已經不一樣了。根據國土交通省的統計，從2000年到目前為止，全國住

宅用地的價格已經下跌三成，今後應該還會持續下跌。這麼一來，你將無法以買入時的價格賣出房子。況且，三成是個平均數，還有跌得更深的。在這樣的情況下，房子還賣得出去嗎？而且如果賣了房子會留下一筆房貸，你就算想賣也會不敢賣吧！

我們的情況已經和上一代不一樣了。現在就算買了房子，將來你的經濟狀況會不會出問題呢？上一代的經濟成長到我們這一代已經結束，所以我們必須認真思考是不是真的應該買房子？

本書將提供相關資訊和其他可能的選項，好讓各位認真思考是否要買房自住。但本書的資訊和選項僅僅只是提供大家參考，正如書中所言，買房子或不動產都是一種投資，既然是投資就是自己的責任，無論結果如何，都不能怪罪他人，得自我承擔。這和不能把人生歸咎於他人，是同樣的道理。買房子是每個人一生中最大的一筆消費，影響深遠，如果說買房子的方式會影響你一生的幸福，我想一點也不為過。

接下來，我們就來仔細探討到底應不應該買房自住呢？

# 醒醒吧！ 買房自住一點也不划算

## 1.1

### 常常聽到買房子的理由都是錯的？！

#### ●●你為什麼想買房自住？

「現在只要用相當於房租（貸款）的價格，就可以買房子了。」

「現在買正是時候！不用頭期款，每個月只要付幾萬塊就行了。」

你家的信箱應該每天都會出現這類的廣告DM吧！上頭的廣告詞應該讓不少人都心癢難耐。你可能會因此認為「如果用現在的房租就能買一棟屬於自己的房子，那乾脆來買房子好了」。

可是，你為什麼想買房子呢？

是心血來潮嗎？還是面子問題？或者是父母、老公（老婆）或小孩要你買？亦或是電視廣告要你買？請仔細想想！你為什麼要買房子？是不是被一股莫名的衝動給刺激？那麼，我再問你一次：

「你為什麼想要買房子呢？」

你的答案是什麼？我先提供我最近經常聽到的答案，給大家參考一下。

第一種是「房租付到最後，房子也不會是我的。如果價錢差不多的話，我寧願付貸款買一棟自己的房子」。

第二種是「隨著年紀愈來愈大，收入也跟著減少。如果有自己的房子，就不需要多花錢，比較放心」。

第三種是「年紀愈大愈不容易租房子，因為很多人不想把房子租給老人。」

第四種是「因為現在正是時候（因為利率低、價格便宜、小孩要上學了、我要結婚了等等）」。

第五種是「需要用錢的時候，可以賣房子。自己的房子就是自己的財產。」

第六種是「自己的房子設備比較好，也可以依照自己的意思改建。」

第七種是「租房子說出去沒面子，為了孩子還是要有自己的房子比較好。」

第八種是「有自己的房子才稱得上是成熟獨立的人」。

我想大概不出這些原因，或許還有其他理由，但是這些是我所能想到的。

## ●●經常聽到應該「買房自住的理由」其實很有問題？！

你的答案又是什麼呢？上述的幾個理由應該都是大家常說的吧。不知道你是否同意這些都是最典型的答案。

這些我們經常聽到一般人說的理想買房自住的理由，聽起來都非常有道理，但是，請等一下！各位曾經仔細確認過這些理由的根據嗎？真的有道理嗎？在我們經常聽到一般人想買房自住的理由當中，有一些純屬個人「意見」，根本無法驗證邏輯是否正確。由於這些「因為我想買」的「意見」，屬於一種想法或價值觀，即使能夠批評，也無法驗證正確與否。舉例來說，第七和第八種就屬於這一類。

以第七種理由為例，如果當事人覺得沒房子是一件很沒面子的事，外人也沒辦法多說什麼。至於第八種理由，如果當事人認為要擁有自己的房子，才能夠證明自己夠獨立的話，外人也無法論斷對錯。我們社會從以前就認為一個人沒有自己的房子，就不算是出人頭地，所以大家只要有了錢，就一定要買一棟氣派的房子。你若有了錢，也覺得需要一棟房子，當然可以買房子，不過你必須知道，你得因此承擔各類的風險。何況一般的上班族根本稱不上是有錢人，要想買房自住，就必須要有背負風險的覺悟。

我認為上班族用貸款買房自住，風險真的很高，而且還可能因為這樣的風險，讓自己犯下無法富裕過日（因為通往富裕之路，絕非康莊大道）的錯誤。以往因為整個社會都很有錢，所以上班族即使名下沒有資產，就算買房子，還是可以避開風險，跟著大家一起過好日子。但是，現在不一樣了，因為經濟成長減緩，已經不是努力就能致富的時代。在這樣的情況下，上述常見的「買房自住的理由」已有幾項前提不成立，甚至有幾項根本就是錯的（而且是故意讓人搞錯）。

本章將針對第一到第六種理由進行驗證，大家應該就會發現在這些看似常識的理由中，隱藏了多少問題。

\*\*\*\*\*

## 1.2

### 「買屋自住比租屋划算」 的說法陷阱重重

#### ●●租屋費用（房租）真的大於或等於買屋費用（貸款）嗎？

首先，我們就來檢驗買屋自住的第一種理由：「就算付了房租，房子也不會是我的。如果價錢差不多，我寧願付貸款買一棟自己的房子」是否正確。這個理由必須在兩個前提之下才能夠成立。

首先是「租屋費用（房租）大於或等於買屋費用（貸款）」；其次是「買下的房子屬於你的」。

這兩種前提我們經常可以聽到。那麼，我們先來檢驗第一種「租屋費用（房租）大於或等於買屋費用（貸款）」。

如果以貸款期限三十五年來計算，基本的前提就是「租屋費用（房租）必須大於或等於買屋費用（貸款）」。許多房仲業者或理財規畫師都會說：「因為一輩子的房租和貸款的總金額差不多，所以還是買房子比較划算。」或者「付一輩子的房租要比貸款多，所以還是買房子比較好。」

那麼，我們就實際來看看，最近房仲業者丟在我家信箱的傳單內容（請見次頁圖1）。這是以日本東京都文京區兩房的公寓為例。

從圖1可以看出，若以貸款期限三十五年來計算，購買新成屋比起租屋可省下約700萬日圓。如果購買中古屋，則可省下1,700萬日圓（編注：根據台灣不動產交易中心發布的2011年第2季房地產資料，台北市大安區房屋每坪約73.40萬元，再根據台北市地政處2011年5月公告的資料，大安區屋齡20年以下的公寓租金每坪約902到1827元，也就是說，若購買30坪房子約要2202萬元，租屋30年則需約974萬到1973萬元之間，若在加上貸款利息和買屋其他費用，租屋30年和買屋自住的差距就會更大。）

但是如果你看到這張表，就認為不管是購買新成屋或中古屋，都比租屋划算的話，那麼你還真是不懂得民間疾苦。事實上，這張表中「遺漏」了一些東西，而且隨處可見房仲業者為了推銷房子所要的心機。如果將這些「遺漏」和房仲業者的「心機」合起來考量，這個前提就無法成立。

圖1 不動產物件的廣告

文京區2房2廳	租屋	買屋	
		新成屋	中古屋
價格	16萬日圓	5,000萬日圓	4,180萬日圓
仲介費	16		
禮金	32		
換約費	16		
初期費用合計	80	250	160
貸款		5,000	4,180
利率		1.075	1.075
還款期限		35	35
還款總額		6,000	5,041
租金總額	6,720		
換約費	256		
火災保險	51		
總額	6,976	6,250	5,201

根據上面的表格，買屋初期必須支付的費用，應該不只這些，他們漏列了不少費用，其中包括貸款手續費和團體信用壽險（編注：台灣向金融機構貸款購屋也必須支付貸款手續費，但在日本向金融機構貸款購屋時，金融機構會要求貸款人以被

保險人的身分加入團體信用保證壽險的項目，而保險金受益人規定為金融機構，其目的是萬一被保險人的貸款債務人發生意外時，可以從壽險取得與剩餘貸款相同金額的死亡保險金）。此外，就在你快要忘記的時候，還會出現一筆不動產取得稅。除了火災保險外，該表也未列出管理費、公共修繕費、固定資產稅和維修費等日漸累積的龐大居住成本（編注：日本的固定資產稅相當於台灣的房屋稅及地價稅。在台灣買房除了原房價外，還需支付契稅、印花稅、買賣登記規費、登記簿謄本費、仲介費、地價稅、房屋稅、產權移轉代書費、貸款所需的徵信費、住宅火險、地震險以及公共基金、公共修繕費、水電瓦斯等費用）。也就是說，房仲業者是在「遺漏」這些額外花費的情況下推銷房子（相關細節將於第三章中更進一步說明）。

此外，貸款的利率也不容小覷。這張表是以1.075%的機動優惠低利計算，但目前（2010年7月）一般的房屋住宅貸款，是以被稱為flat 35的固定利率來計算，大約介於2.7%至3.2%之間，和房仲業者所說的利率雖然相差不多，但卻嚴重影響還款總額，他們就是在廣告DM上動類似的手腳。

所謂的機動利率，就是利率與目前的利率變化互相連動，並隨之改變的一種貸款契約；而固定利率就是不受利率變化影

響，在一定期間內採取固定利率的貸款方式。

一般來說，機動利率要比固定利率低。由於固定利率在一定的時間內是固定的，即使利率走揚也不受影響；而機動利率則因為變動的風險由金融機構承擔，所以通常較低。但在申請長期貸款時，如果預期未來可能升息，固定利率因為在一定的期間內維持不變，付款金額固定，所以較受歡迎。

儘管一般人偏好採用固定利率，但在不動產廣告中，房仲業者為了讓消費者盡可能忽略房貸的存在，所以還是採用較低的機動利率，而且還是以不確定是否能夠取得的優惠利率來計算房貸。因此，實際在辦理貸款時簽定的利率，往往與廣告DM上的利率不同，而且一般大多比當初預期的高。

房仲業者往往故意不明確寫出消費者購屋後需要長期繳交的費用，同時還利用最低的貸款利率強調買屋要比租屋划算。但是，如果清楚列出原本需要支付的費用，再以實際的貸款利率計算，買房的負擔將會大大超出想像。

在了解這些事之後，你會發現買屋的費用（房貸）很可能超過租屋的費用（房租），租屋甚至還比較划算。就金錢的損益而言，至少購買公寓做為自用住宅並不划算（但這個模擬的結果，會因為利率、借款期限和頭期款金額而改變。買房自住

並不一定永遠比租房子划算，因為會受到許多變動因素和前提條件的影響，所以必須慎重考慮。我在第二章和第三章中，將會詳細說明買屋所需的費用。）

## ●● 誰說買房自住要比租屋划算

經過上面的分析我想各位已經知道那些說「買房自住比租屋划算」的，往往是利用買賣房屋獲利的人。

房仲業者只要能把房子推銷出去，確保自己的業績，就算你會破產，也不關他們的事。而你和你的連帶保證人就像擔保品，被銀行視為「人質」。你如果破產，他們只要拿走你的一切就行了。

至於對中央或地方政府而言，只要房子賣得出去，有稅可收就好了。業者、銀行、中央和地方政府聯手想盡辦法就是要你買房子。如果買房子能夠活化經濟，使你的生活富裕，當然應該要買。但如果因為買了房子，讓你因此陷入經濟困境、失去換工作或進修的機會，那還要買嗎？如果房市熱絡提升了整體經濟，但買房自住的你卻沒有一起進入幸福列車，那不就完全沒有意義了。你能確定買房自住後，經濟安穩、沒有破產之虞，過自己想過的日子嗎？