

进入2022年以来，“理财收益”、“提前还房贷”等话题长踞话题热议榜。利率下行，不少理财产品的收益都受到了影响；多地放宽购房政策，投资者持币观望，等待入手时机。买房？怕降；投资？怕亏。

来源：网络

那么，如果你有100万，你想买房还是投资理财呢？

1、你是住房刚需族

毋庸置疑，买房。今年LPR三轮下调，房贷已经一降再降，在你一定要买房的前提下，现在或许可以准备入手了。

2、买房投资，那么你需要考虑下面两个方向：

纯投资。房价上涨后将房子转手卖出，赚取差价。

将房子出租，赚取租金。

（1）卖房赚取差价的情况

今年8月15日，国家统计局

公布7月份70城商品住宅销售价格指数，整体商品住宅销售价格环比延续下降趋势。一线城市的二手商品住宅销售价格虽然环比上涨，涨幅仅有0.2%；而二线、三线城市的二手房房价整体呈现下降的状况，且环比降幅扩大。

可见国家“房住不炒”的大方向已经很明确了，在此背景下房价的上涨空间比较有限。且各城市之间的房价分化严重，只有房价持续上涨的城市，才建议投资住房，赚取房价溢价收益。而对于大多数城市，卖房赚取差价的收益未必能达到预期。

（2）买房出租的情况

根据数据显示，2022上半年我国重点

50城的租金回报率

为1.95%，售租比为51.4年。也就是如果你想要通过租金收回买房成本，需要51.4年。如果未来房价上涨，租金收入也会随之增加，能够在一定程度上满足保值的需求。

不过，这个结论是建立在未来房价会有一定涨幅的基础上。而目前的情况是房产正逐步回归商品属性，未来二手房价不升反降存在更大可能。靠租金保本吃息的时代可能也一去不复返了。

3、买理财产品

从今年理财收益率的趋势看，保本保息的理财产品不复存在，银行理财进入净值化时代。理财产品的收益率走低，不确定性也越来越大。聊到理财，大多数投资者都是一声叹息。

理财师说：

虽然今年理财市场表现平平，但并不代表理财一直都无法取得较好的收益。

投资与买房不同，投资不需要一次性投入所有资金，也不需要把所有的资金都投入到同一种理财产品中。可以根据自己的实际情况和市场情况选择理财产品的种类和投入的资金数额，同时也可以参考后期的资金用途。比如日常生活中的基础资金可以投资现金管理类理财产品，短期内用不到的资金可以选择期限较长的理财产品。

无论是买房还是购买理财产品，普通人积累资金，除了有资产保值增值的需求以外，更多地是为了能够在未来拥有更多的保障、具备更高的抵御风险的能力。从这个角度出发，适当配备保险产品对个人和家庭来说也是必须的。毕竟资产配置的核心就是鸡蛋不要放在一个篮子里。这样无论是利率上行还是下降，未来是急用钱还是持续保障，都能心中不慌。

总之，如果你是住房刚需，那么可以先购买住房；如果你已经有了住房，现在的诉求是想要实现财富的保值增值，那么理财或许是更好的选择。但归根结底，还是要结合你所在城市的楼市情况和你自身的实际需求，才能做最后的决策。

本文数据来源：诸葛找房数据研究中心《2022上半年重点50城租售比调查研究报告》、国家统计局《2022年7月份商品住宅销售价格变动情况统计数据》

免责声明：本文中的信息或所表述的意见，均不构成对任何人的投资建议。