

是买房还是投资，哪个更划算就选哪个。

假如说买的是自住房，那毫无疑问，当然是买房，因为住是刚需。可如果买的是投资性用房，那就得好好衡量衡量，看看哪个更划算。



比如说你今年花了100万买房，5年后赚了20万。

那如果在这5年期间，你用这100万去投资，比如买股票买基金，所产生的收益能够大于20万，那就不买房，做投资；反之，就买房。

投资就是比较。哪里风险更低、收益更高，钱就往哪里去。

不过，这只是大体的决策方向，落地到实际中，每个情况就得区别对待。

比如有的地方100万连首付都不够，更别提买房了，而有的地方100万就能买套房

。

## 01聊100万以内的生意

对于首付在100万以上的，咱们就不考虑了。这里聊聊100万内的几种情况。

第一种情况：100万全款买投资性住房。

此时，假如我们买了房之后用于出租，那就得好好算一下租金收益率和房产增值的情况。

比如每月租金是2000元，而周围房子每年平均能够租出去8个月，那每年的租金就是1.6万，年化收益率就是1.6%。

假如当地的房价年平均增长率是8%，那这套房子总共的年化收益率就是9.6%。

如果说拿这100万去买基金或股票，按照以往自己的水平，所能够产生的平均收益率大于9.6%，那就不买房；小于9.6%，那就买房。



图虫创意

第二种情况：100万只够首付，还需要贷款。

这种情况就要考虑到“房贷”了。无论多少，它都会拉低我们的投资性房产的收益率，因为房贷是支出。

在租金能够覆盖掉每月房贷时，比如每年租金收益是2万，房贷1.5万，那房子在租金上的收益就只剩下了5000元，收益率是0.5%。

在租金不能覆盖掉房贷时，比如房贷每年不是1.5万，而是2.5万，那刨除租金收益的2万，每年还需要掏出去5000元，收益率就是-0.5%。

假如平均每年房子增值8%，那当租金收入大于房贷时，房子的总体收益率就是8.5%；小于房贷时，收益率就是7.5%。

此时，再看看自己拿100万去投资的收益率，两者相比较，选收益率大的那个就行。

不过，要想如此算账，就得研究明白两件事儿。



第一件事儿是当地房价年平均增长率是多少，以及其是否具有持续性。

持续性非常重要，因为房子的流动性太差。

它不像股票、基金，小手一点儿就能卖出去。现在想卖个二手房，周期很长。房产挂到中介那里，半年卖不出去都很正常。

因此，必须要保证房子的增长率可以持续下去。

假如近几年的增长率很高，比如20%，看着很划算。可如果在没卖出去就不增长了，那现在买入不就砸手里了吗？

第二件事儿是房子所在地周围的租金水平，以及平均每年能够租出去多长时间。

租金水平好了解，大致打听一下就能知道，可一年能租出去多长时间就不好保证了。

现代人换工作很频繁，一言不合就辞职的大有人在，而换了工作就可能会换个地儿租房子住。

因此，现在房子出租很难有租满一年的。一年12个月，能收到10个月的租金就了不起了。

不过，上面这些都是细节性操作的问题，从长期来看，买房与投资，哪个更划算呢？

## 02长期考量

过去20年可以称得上是房地产的“黄金二十年”，可未来房地产会怎么发展呢？

郁亮是万科的董事长。他在2022年万科集团年会上表示，房地产将进入“黑铁时代”，可真的如此吗？大概率是。

从宏观政策上，我国早已经提出了“房住不炒”的大政方针。

虽然在最开始提出的那几年，这个政策的效力还看不出来，但在过去的2021年，其

威力很大，比如各地密集的调控政策，比如恒大的债务危机。

虽然进入2022年，尤其是从5月份开始，各地的限购限贷措施进行了大松绑，甚至降低房贷利率、首付比例，但原因大家都知道：疫情。

尽管在疫情的影响下，各地不得不再把房地产这一招儿祭出来，可满足的也是刚需购房的自住房需求，而非投资性房产。

除了“房住不炒”的大政方针外，还有“房地产税”这一重大举措。

本来今年是要大规模推出的，可因为疫情，导致国内经济增长放缓，所以才延后施行了。可再延后，也迟早会收。

从长期来看，房地产是没有未来的。

那么，股市有未来吗？咱们也可以从政策方面分析一下。



注册制

版权图片

以前，公司上市施行的核准制。只有满足了条件，经过审批后才能上市，比如利润必须达到多少、净资产又得达到什么条件等等。

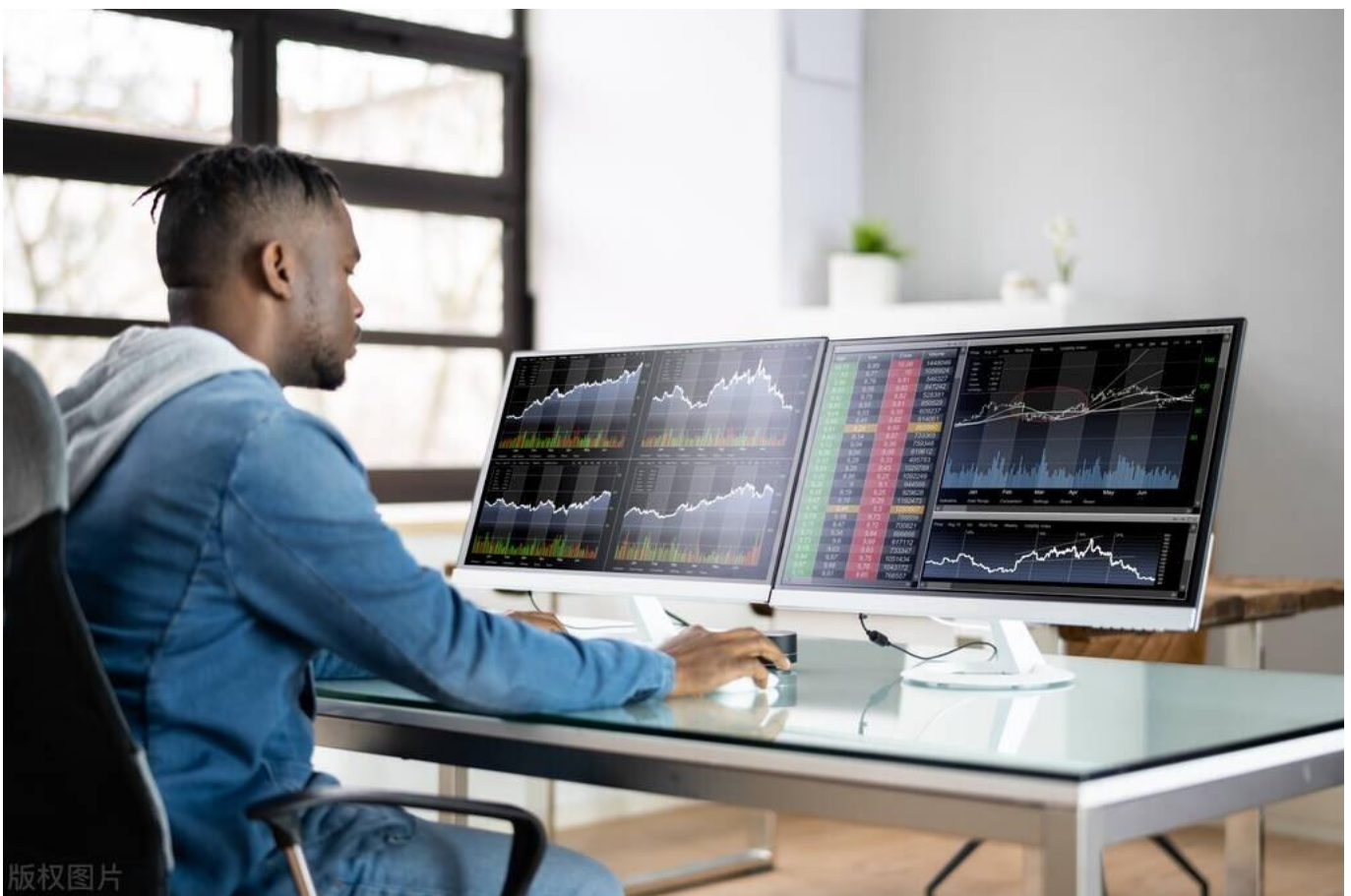
可现如今，我国正在大力推行注册制。公司上市的条件大大放宽，比如利润要求没有以前那么高。这意味着公司上市变得更加容易。

另外，以前咱们的股市就只有两个交易所：上海证券交易所和深圳交易所。而在去年的9月份，又新成立了北京交易所。

从两家争霸到三足鼎立，现在的股市发展得如火如荼。

我国的资金池子就只有两个：房产和股市。要么钱在房市里，要么钱在股市里。

而现在的房产和股市就像马车和汽车。前者正在进入下行通道，后者正在蓬勃兴起，该选哪个，不言自明。



房产和股市，要选更划算。

租金增值率，投资回报率。

房住不能炒，还有房产税。

核准到注册，新成北交所。

一抑一助推，跟着政策走。

如果你也喜欢这篇文章，欢迎点赞、评论，并分享给你的朋友。

更多投资理念与技巧请参考：炒股到底难在哪儿？并不是没钱

#股票##股票财经#