

大家好，这里是“品存课堂每日读财”，我是大财师兄，本期和大家分享的主题是“买房投资”。

要是放在十年前或二十年前，要问做什么投资能赚快，房产投资毫无疑问是其中之一。可如果现在还说房产投资是一项赚钱快的投资，相信很多人肯定会有不同的意见。甚至有人觉得，买房还远不如买理财，为什么这么说呢？

为什么说买房不如买理财？

近日，有经济学家就表示，现在的房地产市场跟十年前已经完全不一样了，不是每个地方的房价都不会降，并强烈建议不要为投机去搞房子，买房还不如买理财。从近年的房价走势上看，该经济学家的说法也不是没有道理。

买房投资，最主要的收益就是靠房价上涨带来的差价收益。虽说把房子租出去也能带来收益，但与当前的高房价相比，租金带来的回报率太低。如果仅靠租金的收益，可能都还没有把钱存在银行的利息高。所以如果没有房价上涨的收益，房产投资需求估计会减少一大半。

而根据国家统计局公布的数据显示，过去一年里，虽然仍有大部分城市的房价还在涨，但绝大部分的涨幅都在10%以下，超过10%的寥寥无几。甚至有一小部分城市的房价还出现了下跌，让买房投资不再是只赚不亏的买卖。

况且就算是在房价还在上涨的城市买房，以目前的房价上涨速度，投资收益也未必就比买理财高。比如北京，过去一年的二手房价涨了6%左右，但买房投资的实际收益肯定不会是6%，因为房子的买卖都会产生一些费用，实际的投资收益肯定得把这些费用减去。

如果是买新房，90平米以上的至少得交1.5%的契税，如果是买二手房，除了契税之外，可能还得承担卖方的增值税、个人所得税等，并且还有中介费。在卖房的时候，就算税收可以让买方承担，但还是得支付中介费，因为就算是买的新房，在卖的时候也变成二手房了，而二手房的交易一般都会有中介参与，不然买卖双方都不放心。

除了房子买卖的税费之外，贷款利息也是房产投资的一大成本。如今二套房的平均贷款利率都超过了5.5%，在一些热点城市的房贷利率可能会更高，如北京目前二套房的贷款利率就在5.9%以上。

按照目前北京6万一平米的平均房价，买一套100平米的房子就得花600万。如果从银行贷款300万，贷5年，那么利息就是47万左右，而买卖房子的税费至少应该在3

%以上，即18万以上。这样买卖这套房子的成本就是665万。

如果北京的房价每年涨6%，那么现在600万的房子，到5年后大概值803万左右，减去买房的成本后净赚138万。这样算下来的话，平均每年的复合投资收益率还不到4%。而现在5年期的存款利率最高都能达到4.8%以上，可见按照房价的这个上涨速度，买房还不如把钱存银行。

未来的房价是否还有可能大涨呢？

这种可能性应该也不会很大。一方面是因为现在的国家对房子的定调就是“住而不炒”，各地都在严防炒房，在炒房受到压制下，房价想要大涨会很难。

另一方面，我国的新增人口在不断下降，未来的人口甚至还有可能出现减少。而人口可以说的房价的最大支撑，如果人口都不增长了，房价还有可能大涨吗？

可以看到，现在房价还在涨的城市，大多是人口流入的城市。而一些人口持续流出的城市，房价已经在跌了。如果未来我国新增人口继续下降，甚至人口出现减少，那房价出现下跌的城市岂不是会更多？

所以，现在买房投资，或许还真不如买理财了。