

以买房作为投资方式，是中国人的“传统”。甚至很多人沉浸在买房就赚钱的历史氛围中，但殊不知楼市交易的黄金年代早已成“历史”，想要以楼市投资，炒房的人士更需要的是理性与理智。

在投资楼市前，投资人必须明白该房子的升值空间，房子到底需要多久才能赚到钱，或是升值多少才算跑赢通货膨胀，否则你买房不仅赚不到钱，反而可能是亏损的。下面，文章将以房子的初始价值是100万，房贷利率是5.5%，首付是20%，贷款方式是下面进行分析：

投资讲究的是投资和收益，我们买房之后的投资其实就分为两个部分，一个是首付，另一个就是月供（包含本金和利息）。而收益也是分为两个部分，一个是租金收益，另一个就是房子升值的收益。而部分的投资人偏向于炒毛坯房，因此毛坯房则缺少了租金收益这一部分。

我们假设投资年限是5年，最终的房子价值我们假设是X，那么就有这样一个等式：首付+5年月供=租金收益+（X-100万）+首付+5年本金，这个等式中的X是房子的最终价值，也是收支平衡的房子价值，如果房子最终价值高于这个数字，那么就说明房子是赚钱的，如果房子最终的价值低于这个数字，那么说明房子就是亏的。

在本段中，租金收益为零，首付是20万，5年偿还的月供总额是27.4万。

那么就有了公式：20万+27.4万=0+（X-100万）+20万+6万，从这个公式当中推断出X=121.4万，也就是说5年后房子的价值最少得有121.4万，否则就是亏损的。100万的房子，五年时间涨到121.4万，平均每年的涨幅是4%。

如果每年房子涨幅低于4%，那么你就是亏损的，其实即便达到了每年4%的涨幅，这个也只保持你静态的收益平衡，所以，房子每年得涨7%才能算是赚钱的，否则就是亏钱的。