



B 8年前买的三套房，收益抵不过银行理财

李阿姨的炒房失败，一个重要的原因是高杠杆买了高价房，超出自身经济实力的投资，导致她无法熬过长达4年多的房产熊市。

炒房是有钱人的事，这话听起来似乎没毛病，但有钱人炒房就一定赚钱吗？现实情况未必如此。

来自成都的徐女士是新宁波人，丈夫在宁波开了一家工厂，生意做得很“红火”。2010年，过年回了一趟老家，结果一时“脑热”，花了450万元在成都买了3套房。

“真是后悔死了，8年前在成都全额买了1套联排别墅，2套普通住宅，现在房价涨幅还没有超过银行理财收益。如果这个钱在上海买套房，目前都翻倍了。”徐女士告诉记者，她当年买的3套房子地处成都北站附近，当时朋友们都说成都北站会建成一座高铁新城，升值空间很大。可现实是，新城建设并没预想得那么快，房价也没涨得那么多。

“当年，联排别墅是280万元买的，价格并不是很高，现在中介的挂牌价是380万元。2套普通住宅面积均是90多平方米，总价都是80多万元1套，现在中介挂牌价达120万元。”徐女士表示，从中介的挂牌价来看，8年前买的房子都增值了，可细细算一本理财账，这些年投资房产的收益还追不上银行理财产品。假设银行理财产品年化收益6%，当年购房的450万元本金每年可获收益27万元左右，7年多累计实际收益达近200万元。

“现在3套房子按中介挂牌价卖，别墅卖380多万元，比买入价涨了100万元，2套小面积房子加起来增值70多万元，3套房合计增值170多万元，收益还追不上银行理财。而且，投资房产的钱现在还没有套现，房子能不能顺利卖出还是个未知数。”徐女士表示，亲身经历了，才深切感受到房产投资并没有想象中那么好挣钱。房子涨的时候，我们都会羡慕身边朋友买的房子升值了，却很少有人会将自已炒房的血泪史翻出来。

“2015年下半年以来，全国房价迎来一波上涨，大部分房价都创出了新高，但这并不意味着这买房的都赚到钱了。有些人或许刚解套，有些人或许已经亏损出局，有些人或许只赚了蝇头小利，而更多人的炒房收益或许还仅仅体现账面上。长期来看，投资房产要获得超额收益并不容易，何况现在的房价已经比较高了，大大超出了老百姓的实际购买力。对于房产投资，我已不再看好。所以，成都的房子如能以当下的价格出手，我会毫不犹豫地卖了。”

C 房价涨多少，你的投资才是合算的

有人说，这些年，房价涨了那么多，投资房产怎么还会亏呢？其实，这里说的房产投资，有别于购买自住房。房价涨了，对自住房来说，只是资产增值了，但如果要算清真正的投资收益账，并不是那么简单。那么，有没有一种合理的算法，可以计算出房价涨多少，你的投资才是合算的呢？

我们假设投资人买入第二套房，总价200万元，首付6成房款，按揭20年，采用等额本息贷款方式。那么，按上述假设计算，购房者一次性支出包括120万元首付、6万元左右的契税和房屋维修基金，总计126万元。按年化5.5%的银行理财产品收益率计算，一次性支出的这笔资金一年收益可达6.93万元；贷款80万元，二套房利息上浮20%，月均还款达6111.41元，年还款7.33万元。上述2项支出合计年支出14.26万元。

换言之，如果没有买房，选择将126万元用于理财投资，假设年化收益5.5%，则一年后可产生6.93万元收益。但若将126万元买房，每年不仅没了6.93万元收益，还要追加7.33万元的房贷支出。一年后，只有当房屋增值14.26万元，才能与理财投资收益相当，这意味着1年房价须上涨7.13%。

2017年10月1日起实行的宁波限购政策规定，新购住房2年内不得交易。那么，一套总价200万元买入的房子，持有2年以上卖出，按照年化7.13%的收益率计算，房子总价只有达到228.52万元，你的这笔投资才算是合算的。如果持有5年抛售，这笔房产投资的合算总价应该是271.30万元，这还不考虑银行可能提高房贷利息以及理财的复合收益等。在投资房产前，如果能这样算一算，或许你的决策会更理性些。

PROFIT