

很多朋友非常关心房价涨跌，近期部分地区城投公司债务暴雷，部分地区土拍市场爆起。我们应该是抓紧政策窗口尽快入市？还是持币观望等待机会？个人观点如下：

1、大部分城市的发展红利基本结束。房产作为投资标的，随着城市化进程快速增值。过去几年，房价青云直上，更多的增长动力是城市发展红利。目前随着城市化进程的持续深入，预计后期会大幅度放缓，甚至很多地方会出现步子大了被扯到的风险。我们看看目前农村的人口结构、看看地方政府和担负开发使命的城投公司债务，就会对未来谨慎预期；

2、近一两年来，房价已呈现结构性变化。不排除个别城市或不同城市的局部板块尚有机会。目前城市规划的落地性前所未有之差，作为普通大众的我们是否可以甄别，这是个问题。

3、面对未来的不确定性，我始终如此也建议您能够确保持币满足应付未来风险。有人焦虑货币贬值，那么我们适当做一点理财配置，当大部分人焦虑是否可以吃饱的时候，我们就不要过分追求财富增值了。有人说我是刚需，又怎么办呢？

4、刚需怎么办？众所周知，中国人有很深的房子情节，有房才有家！如果非有房不可，那我建议您结合保守的未来收入预期选择，也不必犹豫。如果您可以接受像我这样租房生活，我认为在房子失去快速增值的今天，这是一个非常不错的选择。生活从此会少了很多焦虑。

5、最后我用数据来大家算一本投资帐：

假如我们1.5万元/m²买了100m²的房子，购房5年后卖掉，等额本息20年，利率4.9%，需要卖多少钱才能不亏损？需要买多少钱才能抵平首付款理财收入呢？

(1) 持有成本：首付款45万元+剩余本金105万元+已还利息23.70万元+大修基金1.45万元+契税2.25万元=177.4万元；

这样需要每平方卖出1.774万元才能保持不亏损，房价涨幅18.3%；

(2) 持有成本（假如首付理财，年化利率3%）：首付款45万元+剩余本金105万元+已还利息23.70万元+大修基金1.45万元+契税2.25万元+稳定理财边际成本6.75万元=184.15万元；

这样需要每平方卖出1.842万元才能保持不亏损，房价涨幅22.77%；

朋友们，您会怎么抉择呢？欢迎大家积极讨论。如果您觉得不错，欢迎转发。