



2016年仍将是持续宽松的政策年。面对激荡变化中的楼市、股市等，未来市场如何变化？未来该如何投资？下面我们将从回报率数据的角度对各种投资真相进行挖掘和剖析。

住宅、商铺、股票、余额宝…… 钱投哪里最能生钱

股市最高，理财最低



2015年沪市震荡中上涨了9.4%，这个成绩还是优于楼市的租赁投资回报的。不过，股市投资收益过得去的前提是，你得懂投资、还得稳得住，要是不小心“天台见”可就悲剧了。此外，银行的理财产品收益普遍在5%以下，虽然高于余额宝等互联网理财产品，但也不复当年雄风。至于存款利息么，这种小打小闹、近乎可以忽略的收益，在此就不表了。

那么房地产市场呢？与住宅买卖合同相比，租赁市场变化相对稳定，且在房地产市场下行阶段。总体来看，近年来各城市租金水平保持稳步上涨，考虑租金增长带来的影响，各城市长期租赁回报率均能高于当期余额宝的收益3.0%，且大部分集中在5%-7%。可见，长期出租情况下，各个城市的租金回报水平相对合理。

长沙租赁回报完胜一线城市



风水轮流转，二三线城市的投资机会来啦。如果来一场收益大PK的话，我们大长沙完胜厦门、天津等地有没有！不信？往下看！

数据显示，一线城市、厦门、天津等城市住房静态租赁回报率明显偏低，反映了目前的价格相对于租金偏高，楼市泡沫严重；而中西部城市回报

率相对合理，如长沙、银川、重庆、郑州、武汉等城市静态回报率水平均高于当期余额宝收益率3%。其中，厦门普通住宅静态租赁回报率以1.6%的水平居全国最低。究其原因，主要是厦门过高房价拉低了投资回报率。而如果按长期租赁回报的话，长沙更是高达近12%。

先租赁再转售 收益不错

小编每个月交房租的时候总会天真地幻想，如果像房东那样拥有一套闲置的房子，租给别人，每年收着不高但也不低的房租，真心是人生赢家了。但后来看看三湘都市报的经济新闻久了，发现租赁房子也大有学问。比如，长期租赁，就不如先租赁、再转售带来的回报高。

一般来讲，住宅类的物业出租，收益不如商业类的物业。如果用数据说话，一套住房出租回报率在2.8%左右，如果是写字楼，那么回报率在4.4%。此外，长期租赁也不划算，正确的方法应该是先租赁再出售，这样投资回报率能达到10%以上。

写字楼似乎 最有投资价值



哪里有机遇、不用操心、收益高的投资？这时候我们可以把眼光投向那高耸入云的写字楼了。话说写字楼又不同一般住宅，收益高个100%很轻松。一线城市写字楼需求旺盛，整体供不应求，租金价格稳步上升。从数据来看，静态租赁回报率接近住宅市场的2倍，大部分集中在3%-5%；考虑租金增长后，长期租赁回报率大多集中在7%-10%；从转售回报率水平来看，大部分城市回报率水平集中高于10%，仍处于较高水平，但从近年来的数据看，回报率已经呈现小幅回落。总体来看，各类物业中，写字楼回报率水平最高，表现出较强的投资价值。

再看商铺市场，静态租金回报相对合理，大部分集中在3%-5%之间，低于写字楼市场；在考虑租金增长后，长期租赁回报率能达到4%-8%。

虽然写字楼的收益“很美丽”，但对投资者的资金实力要求也很高吗？小编在此还想默默吐槽一句：写字楼虽好，奈何钱太少，月入两千三，小编徒悲叹啊~

■每日经济新闻



三湘都市报微信号



三湘都市报E版

