

贷款买房投资VS其他渠道投资, 哪个更划算?

举例:

简小七准备买了 ① 100万的房子 首付比例 ③ 70%, 贷款利率 ⑦ 4.9%, ⑧ 20年期, ⑨ 等额本息还款; 简小七预期房子一年后 该房子可以 ④ 上涨10%, 即价值110万 另外, 购买时支付税费 ② 5万元, 无房租

项目	数值	备注	需要的其他资料	还款期次	每月还款	偿还利息(元)	偿还本金(元)	剩余本金(元)
① 房价总额	100		⑦ 房贷利率 4.90%	1	1963.33	1225	738.33	299261.67
② 交易税费	5		⑧ 房贷期限 20年	2	1963.33	1221.99	741.35	298520.32
③ 首付比例	70%		⑨ 房贷还款方式 等额本息	3	1963.33	1218.96	744.37	297775.95
④ 预估房价涨幅	10%			4	1963.33	1215.92	747.41	297028.53
公式数据 ⑤ 期间房贷利息	1.44983	通过计算网站计算后加总		5	1963.33	1212.87	750.47	296278.07
⑥ 房租收入	0			6	1963.33	1209.8	753.53	295524.54
自动计算 ⑦ 临界收益率	11.40%			7	1963.33	1206.73	756.61	294767.93
结论 在10%是预估房价涨幅下: 1.简小七未来1年在其他渠道投资的收益				8	1963.33	1203.64	759.7	294008.23
				9	1963.33	1200.53	762.8	293245.44
				10	1963.33	1197.42	765.91	292479.52
				11	1963.33	1194.29	769.04	291710.48
				12	1963.33	1191.15	772.18	290938.3
						14498.3		

说明 1、此表格为估算, 未考虑不同期的利息的货币时间价值; 2、⑤ 房贷利息可通过<http://www.bankrate.com>