

天赐鸡公山 梦回十三坊



“十三坊”之谈房论道

NO:2012第一期 (新春系列开卷有惊喜)

理财要从穷困时做起,买房要从年轻时开始打算。

别以为你现在挣得不多,就失去了致富的希望和梦想,就可以不用理财,把应得的机会给让掉;也别以为你现在挣得很多,月收入上万,开跑车,住豪宅,就算得上是个富人,就可以闭着眼睛,想都不想任意花钱。事实并不是这么简单的。

高收入并不代表你就能进入富人的行列,因为你的工资再高,也是为别人打工,并且随着你人生的不断发展,着装费、交际费、结婚、生子、孩子上学、父母的赡养费……每个月要付的账单越来越多,开销也越来越大,结果是你工作的依赖性越来越强,因为一旦停止了熟悉的工作,就会手停口停,恢复穷人本色,同时已经水涨船高的生活标准也会成为你沉重的负担。你仍然无法做到一生衣食无忧,吃穿不愁,在财务上仍然不是自由的。

“年少无知,年老无资。”有一则广告就是这么说的。从科学理财的观念看,靠高收入和存钱来实现富裕的思路完全是错误的,依靠存钱,不仅多数人无法获得最终的财务自由,甚至不可能得到正确的理财观念。

真正区别穷人和富人的方法应该是看这个人有没有投资以及理财的能力。

如果一个人有了这个能力,即使现在暂时是贫穷的,以后也会成为富翁;如果没有这个能力,即使天上掉下来一大笔遗产,也会被挥霍一空。形象地说,在富人手里,钱是鸡,钱会生钱。他们懂得把消费的钱都变成投资,让花出去的钱去找更多的钱,并且跑回来成为自己的钱。所以,他们永远不会担心钱会花完。对富人来说,钱就像大海里的水一样,喝得越多口越渴。在穷人手里,钱是蛋,用一毛就少一毛。他们“常将有时想无时”,总能从锅沿、碗边、牙缝里多少省下点钱,存到银行,以免冻馁之苦。所以,穷人永远在精打细算,担心钱会被花完。富人懂得钱就像跳水的台子,搭得越高,越有施展的空间,越能做出漂亮的动作。

所以,我们向来看到的都是穷人把省吃俭用攒下的那点儿血汗钱存到银行,而银行再把穷人的钱借给富人。

在社会财富总量不变的情况下,从来都是为数不多的人掌握着大量的财富资源,这就是一个很现实的问题。要想马肥,就不能吃窝边草,人要想富,就得发点外财。那什么叫做外财呢?顾名思义,就是除了工资以外的收入。外财从什么渠道来呢?从投资中来。投资房地产,是风险小、耗资精力少而收益潜力又大的理想手段——不用整天盯着股市的大盘操心流汗,只要选好有升值潜力的房子,不管是出租还是出售,都可以眼着自己的房屋随着时间的流逝而逐渐增值,“坐”着快乐赚钱。

以前的王公贵族子弟,凭着自己或是祖上的积累,享受着不用干事的生活。他们的钱是花一分就少一分,坐吃山空,钱花完了,就只能变卖家里的古玩、字画、旧家具等,等到这些东西也卖完时,他有着数量可观的房产并且收着每月丰厚的租金,仍然过着悠然自得的生活。

所以,存钱不如存房,多数富人开始都是从投资房地产而积累起财富的。在澳大利亚300万澳元(约人民币1800万)资产额的富翁中,有85%-90%的人是靠投资房地产而致富的。

在这个“负利率时代”,买房,不但可以防止我们的存款躺在银行里悄悄缩水,还可以成为我们人生的第一桶金,借由这个稳定而安全的财务基础,让我们拥有的房屋吸引、创造并且主宰财富。阿基米德说:“给我一个杠杆,我将撬动整个地球。”房产就是一个强而有力的杠杆,是快速、简单、不冒风险又舒服的致富之路。房产,让平民在为生计奔波的同时,通过自己的选择来达到富足和自由的目的,让位卑职微的职员在不耽误自己本职工作的前提下,拥有真实的百万梦想。

一、无所不在的周期波动

●房地产业的实际发展与其长期趋势之间会有很大的差异,也会出现围绕长期趋势而发生的上下波动,即市场不断从繁荣滑向萧条,又从萧条走向繁荣这样一种周而复始的运动过程。

●美国以18年至20年为一个周期,日本10年完成一个起落。中国的房地产周期大体为5年的发展期加两年左右的一个调整期,即7年至8年。

●影响这种运动过程的主要因素包括:存量房的调整、就业与收入水平的变化、地区人口的增长和政府货币政策的变化等。

周期波动呈上升期、下降期两个分野,可分为以下四个阶段:

●复苏与增长阶段:此阶段持续时间较长,主要特征:一是市场从萧条阶段复苏,随着宏观经济的复苏,需求逐步增加,交易量回升;二是房地产价格回升;三是在需求的拉动下,房地产投资逐步增加,开发速度加快。

●繁荣阶段:即常说“波峰”。此阶段持续时间较短,主要特征:一是“用家”、“炒家”一起入市,交易量急剧增长,需求拉动房价快速增长,当价格上涨到一定程度时,“用家”受购买力限制,购房者逐渐减少,而“炒家”在涨价预期的诱惑下,十分活跃;二是在需求的拉动下,开发投资量急剧增加;三是楼价越来越高,甚至楼花价格在涨价预期下不正常的超过了现楼价格。

●衰退阶段:此阶段时间短促,主要特征:一是交易量明显减少,直到锐减;二是楼价在开始时虽涨幅减缓,但仍在上升,房地产的投资额明显下降,特别是新开工的房地产项目急剧减少,已投资建设的房地产项目风险加大。

●萧条阶段:此阶段持续时间较长,主要特征:一是交易量锐减,其中楼花交易量降幅更大;二是价格跌势继续,甚至跌破物业原值,楼花价加速下降,且大大低于现楼价;三是发展商破产更普遍,甚至一些实力雄厚的也在所难免。

●我国的宏观经济和房地产业都处于高速增长阶段,加上适时适度的宏观调控,我国房地产业不会出现“萧条阶段”,而是从衰退阶段就很快转向复苏阶段。

二、心理预期是把双刃剑

●心理预期是把双刃剑,在上升的市场,能加速房价上升,而在观望或者下滑的市场中,也起到很大的负面作用,信心比调控更可怕。

●通俗一点说,大多数人对自己生活的前景都有一定的预期,并按预期指导自己当前的消费,如果一个消费者相信将来必定比现在更好,他对未来就不会有太多的担忧,那么他消费起来就会放得开一点,这种心态对于扩大市场需求有积极的

其实,贷款买房然后还房贷的过程,就是一个很好的成长过程,在此期间可以综合锻炼我们的理财能力、工作能力、坚韧与决心,能通过这重重“考验”的年轻人,便不会再害怕任何难关。

“十三坊”之谈房论道——旨在通过理性的探讨和交流,全方位地从投资理财的角度,共同找到用极少的个人投资作为“支点”,以房屋为“杠杆”,用四两拨千斤之力,撬动你潜藏着的“巨大财富能量”。

让房产成为你吸纳现金的聚宝盆,成为你通向财富自由之路的桥梁,成为向你源源不断地输送财富的管道。当你具备了这种通过房产而掌控金钱的能力,使它成为你实现自己愿望的奴仆的时候,你就会发现自己是多么强大、多么富有创造力。掌控金钱和运用金钱法则的能力可以织补你的经济命运,你赋予金钱的力量将会完全改变你的人生。

“上天赐予我们每个人两样伟大的礼物:思想和时间。”现在轮到你用这两种礼物去做你愿意做的事情了,只有你才有能力决定自己的前途。

其实世界上并没有什么救世主,一切都需要靠我们自己的努力和智慧。如果你把钱无计划、不节制地消费掉,你就选择了贫困;如果你把钱用在中长期回报的项目上,你就会逐渐向富人靠拢;如果你把钱投资于你的头脑,学习如何获取资产,财富将成为你的目标和你的未来。

为了拥有制定游戏规则的权利,为了永远不再受制于人,为了不再人穷志短,为了能够自由地做自己想做的事情,实现自己的梦想,走上通向财务自由的道路,选择做个富人吧!

房地产投资属于不动产投资,和一般其他金融投资相比有其自身的特殊性。房产的回报率,发展潜力大,最重要的是,它十分稳定。不算那些小富翁或者是暴发户,有着亿万身价的富豪,即使是富翁家族,也往往是白手起家的,但他们掘的第一桶金,多是来自房产。

在2006年的福布斯富豪榜中,房地产企业大获全胜,前10名中就有6名直接或间接的与房地产行业有关,排行榜中,有15位地产大亨个人财富超过30亿元人民币。据有关资料统计,受房地产暴利的吸引,我国房地产开发投资从1998年的3614亿元增加到2004年的13158亿元,平均年增长率高达22%,比同期全社会固定资产投资平均增速高7.1个百分点,成为推高我国阶段性投资率的最重要力量。

“无论法币、伪币还是金圆券,都可能随政治的变迁,在一夜之间变成废纸,这令我领悟到持有实物才是最佳的保值办法。”

——这是李兆基投身房地产的初衷,1991年,《联合早报》的香港富豪金榜把他列在第四位。

“凡与民生有着密切关系的生意都有可为,女人喜爱珠宝,举世皆然;人要住屋,年轻人成家后喜欢自辟小天地,对楼宇便有大量需求,做这些生意不会错到哪里。”

靠黄金珠宝起家的超级巨富郑裕彤的投资策略脍炙人口:“任何一种行业及投资必定有高低潮,周而复始地运行低买高卖,是获利的最佳方程式。”

“不要考虑房价的涨跌。”

美国亿万富翁、全国广播公司商业新闻(CNBC)个人理财栏目主持人苏茜·欧曼这样说,她以美国和中国香港的房地产市场为例,过去的几十年里,房价起起落落,对房地产市场泡沫的争论也从未停止,但是这都不是买房自住的人应该考虑的问题。在苏茜看来,无论房价怎么变化,至少你会有一套自己能够支配的房子,房

产有很高的使用价值,这是与股票最大的不同之处。

房地产投资宜早不宜晚,越早投资,成本越低,越往后拖,投资成本越高。房地产业目前已经成为中国利润最为丰厚的行业,据福布斯杂志介绍,投资房地产一年,至少会有23%的收益,这使得其他行业的资金来源不断地进入这一行业。然而,由于国情的不同,由于我国的宏观调控,以后房地产的收益或多或少会放慢速度,降低利润,但总的来说,投资房产的利润其总体水平比投资其他行业要高。

福布斯方面表示,房地产行业应该是由一个市场需求来产生的,这点恰恰反对中国房产市场的路。因为中国的长期计划经济体制使得住房无法成为商品,通过二十几年的改革开放之后,房地产这个东西才成为了商品,变成了商品之后,中国本身是一个大国,由于中国人多的特点,对房地产肯定会有极大的需求,如果一些有远见的人能够抓住这个需求去创造财富是很自然的事情。中国的富豪有很多来自房地产行业,多少都牵扯到房地产行业,这是一件很正常的事情。投资房地产的收益比银行利息少说能高出4倍至5倍,有的高达10倍以上。

房地产市场的走势对其他相关产业的影响巨大,并且对整个国民经济的发展起到了重要的支持作用。

美国著名经济学家卡尔·卡斯·约翰·查格雷等发表了《财富效应的比较:股市vs房市》一文,以美国为主,对14个国家的房产价值、股价、收入和消费进行了研究,试图找出计算证券、房产财富效应的方法。他们以州为单位,对美国的市场变化情况和消费者行为进行研究。其结果发现,房产财富效应不但可以计算,其影响还十分巨大——房产的财富效应是股市的2倍。在美国,房价上升10%,消费只增长0.3%,其他国家的房产财富效应更加显著,房价上升10%,可以刺激消费增长1.3%,而股市的财富效应几乎为零。

许多美国人买房不是为了自住,而是把房地产作为最好的投资手段。《华尔街日报》曾经这样描写到,许多美国人不再把家当成一处居所,住宅已成为他们用迅速致富的提款机,越来越多的美国人不惜大举借债来购买价格飞涨的房地产,并从中获利。据高盛公司的研究资料,仅2005年,美国人就从住房市场获利8870亿美元。房产已经成为了一种让财富发酵的路径。

据美国哈佛大学住宅研究联合中心报告,如果私房主遇上了每年5%的房地产增值率,同时他只付了10%的预付定金,那么5年后,他将房产出售后获得的投资回报率通常为225%。如果是10年后出售房产的话,预付定金的回报率则高达623%。

耶鲁大学经济学家罗伯特·希勒说:“把投资房地产视为避风天堂,这一思想已经深深植入各国的文化观念。”当然,房产资源的有限性也增加了这种投资的升值空间,同时也增加了投资的空间。中国幅员辽阔,意味着房地产业发展的空间很大,这也是一个值得乐观的特点,土地是不可再生的资源,我们的房产就是建筑在这个认识上的大产业,有一点毋庸置疑,人口的繁衍和流动会使房产的需求情况持续很长的时间。

正如全美房地产经纪学会首席经济学家大卫·艾理瑞说的:“没有人意识到拥有自己的房产后,财富会悄悄增长……”然而,任何投资都是有风险的,风险不同收益也不同。房地产投资也是如此,一方面,房地产投资收益大;另一方面市场的不明朗走向也加大了投资的风险。投资者需要根据自己能够承受风险的程度、对区域和项目的了解程度,以及持有的资金来规划投资。关键是要熟悉这个行业和领域,才能有效控制和降低风险。

让我们共同了解和研究这个行业和领域——

四、供求决定房价起落

●市场经济最基本的理论就是“市场供求关系来决定竞争的价格。由价格产生的回报来调节投资”。这就是所谓的“看不见的手”,房地产市场也逃不出这个基本规律。

●从短期来看,房地产市场可能出现供大于求、供小于求、供求平衡三种状态,并且其价格受当时宏观经济形势、国家经济政策、需求的变动和一些偶然性因素的影响较大,存在着较大的波动性。

●从长期来看,由于土地的供给具有资源的稀缺性,附着于土地的物业就更具有稀缺性和有限性这一特点,再加上随着人们生活水平的提高和人口的增多,人们对房地产商品的需求在不断扩大,所以其总的发展趋势只能是供不应求这一种,体现了房地产商品供给的有限性和需求的无限性之间的矛盾。

●商铺的价格会随着商业氛围成熟而向上波动,二手商铺会因其周边商业氛围的培育成熟而价格上升,而二手房的价格一般不会高于其周边一手住房的价格。俗话说,商铺越用越升值,住房越用越折旧。

五、“一铺养三代”

●在商铺的投资市场上,资深买家的诀窍之一就是“看客买铺”。根本原因就在于,投资判定一家商铺的价值,最重要的是看客流的消费能级,哪里的消费能级越高,那里的商铺投资越有价值。

●“宽街无闹市,闹市无宽街”。越是人行道狭窄、马路不宽的街道,其人流量反而越大,商气也就越浓。而马路宽阔的街道,由于是交通干道,其人气反而很难聚集。

六、“不动产”就是“不要动”

●房地产的最高境界是出租,而不是买卖。应该有一种“放长线,钓大鱼”的长线投资心态,原因有四:

- 土地供给有限;土地是不可能增加的,房屋的兴建也有限度,不可能无限度发展。
 - 需求不断上升。
 - 通货膨胀促使实质资产价格不断上升,非实质资产不断贬值。
 - 房地产的生命周期很长,一般房屋总有数十年的寿命,土地寿命更近乎无限。
- “风物长宜放眼量”,越能耐得住寂寞就越能挣钱。

