

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

今天，我们来讨论非常佛系的一句话。日常生活中，经常听一些人讲，**房子的涨跌跟我没关系，反正我就一套房子，自己住，不买也不卖。**

听到这样的说法，很多人会觉得有些道理，但是也会觉得有些问题。那么这句话到底对不对，问题又出在哪里呢？

其实，这个问题不难回答，只需要问一个问题，答案就清楚了：**有房子的人，和没房子的人，做事情的方式一样吗？**

举一个极端的例子，假设某某，比如说老赵，生病了，需要一大笔医药费，比如说几十万。这时候，老赵有没有一套房子，是完全不一样的。如果有房子，卖掉，或者抵押做一笔贷款，这病就看了，然后生活继续，想办法把钱再挣回来。如果没有这个房子，这病看不起，这一关就不一定过得去了。

刚才这个故事有点极端，现实中大家当然不希望遇到这样的情况。可是呢，不怕一万，就怕万一，买保险就是这个意思。**这里，房子作为一种稳定的、可以长期持有的资产，其实就是一种保险。**

有房子的人，知道自己有一份资产，房价涨是不怕的，甚至盼着房价涨，这样自己的财富多一些。没房子的人，就不一样了。房子涨了，别人的财富涨了，消费水平涨了，物价水平也会涨。这样如果自己的财富不涨，相当于是自己变穷了。

刚才讲的，只是一个例子。如果我们把这个例子拆解开来，其实涉及到经济学上两个非常重要的基本概念，**一个是资产组合，另一个是机会成本**。这两个概念，在经济学上都具有基础性的地位。理解这两个概念，可以帮助我们理解日常生活中的很多重要问题。

## 01 每个人的一生，都是一个资产组合管理过程

第一个概念，是资产组合。这个概念很多人可能都听说过，但是理解未必足够深入。

比如说，金融学教科书上会告诉你，资产组合包括风险资产和无风险资产，无风险资产包括存款、国债，风险资产包括公司债、股票、理财、黄金等等。普通的教科书，常常漏掉房地产，更不提你的劳动收入。这样给你的印象是，所谓资产组合管理，就是把资金在存款、理财、股票、债券上分配。

**其实这么理解很片面，因为漏掉了很重要的资产，甚至可以说漏掉了最重要的资产。比如说，漏掉了的房子。**粗略估计，我国房地产总价值在300万亿以上，超过股票、债券、存款、理财的总和，大约是后面这几项总和的两倍，可以说是最重要的金融资产。这样看的话，如果房子和你无关，股票、理财、债券也都和你无关了。那么什么和你有关呢？这显然是不对的。

**再比如说，教科书上的资产组合，常常漏掉了我们的劳动收入。**其实对于绝大多数人而言，劳动收入都是我们一生中最重要的收入，超过房子、股票等等。除了极少数含着金钥匙出生的富二代，劳动收入是一个人最重要的收入来源。没有劳动收入，我们也就没有房子，没有存款，没有理财。所有这些，都是劳动收入的派生收入。其实即便对于含着金钥匙出生的富二代，劳动收入依然是最重要的收入。如果没有一技之长，只知道铺张浪费，很快就会坐吃山空的。以前有句话叫富不过三代，讲的就是富二代的事情。

说到这里，我们来做一个大胆的抽象。**我们每个人，其实都可以看作一个资产组合。**组合里面的主要资产，最重要是劳动，其次是房子，然后是股票、债券、理财等等。这样看，我们就不可能说房子和我们无关了。

**把这个抽象再往前推进一步，我们每个人的一生，都可以看作是对这个组合的管理，而且是个动态的管理过程。简单说，就是根据个人的情况，把时间、精力、资金，在不同的资产上进行分配，调整，而获得最大的收益，最小的风险。**

比如说，年轻人钱少，但是学习能力强，就要多投资自己，努力学习和工作，积累技能，这样以后的劳动收入就多一些。再比如说，中年人钱多，应该多买房子、多理财，为以后的生活积累更多的财富。老年人呢，财富可能比较好，用钱的地方可能比较多，要多买债券，保持足够的流动性资产。

对资产组合这个概念有深入理解之后，就会避免很多的误区。回到我们今天讨论的问题，如果你知道你的一生都是一个资产组合的动态管理过程，而房子是最重要的金融资产，你就不会说房子和你无关这样的话了。从这个角度看，掌握一个靠谱的分析框架以后，很多问题都会变得很清楚，少犯很多错误。

## 02 机会成本：你本可以得到的东西

今天想讲的第二个概念，是机会成本，这也是经济学上一个基本概念，非常重要。**什么是机会成本？简单说，就是你本可以得到，但是因为你做了其他的事情而放弃的东西。**

比如说，你本可以去腾讯工作，但是选择了去百度。你就放弃了本来可以在腾讯得到的收入，以及在腾讯得到的职业发展机会，这就是你的机会成本。再比如说，你大学毕业本可以参加工作的，但是你选择了出国留学，或者选择了在国内继续读研究生。于是，你放弃了工作带来的收入，以及你在职场上能够学到的东西，这就是你的机会成本。

**为什么要强调机会成本这一概念呢？因为我们每个人的一生，时时刻刻都面临选择。**选择的时候，就是把各种选项，包括潜在选项，摆在桌子上掂量，权衡收益和风险，选择收益最大，长远看发展最好的选项。

**而且呢，这种选择是路径相依的，很多时候都是不可逆的。**比如说，你选择了留在国内读研，就很难出国了。因为读完研究生的你，已经不是本科刚毕业的你了。再比如说，你选择了不买房，炒股票，可能过几年就买不了房了，因为股票亏了，而房价又涨了。

**机会成本这个概念告诉我们的是，我们在选择的时候，不仅要看到显然的看得见的选择，还要看到潜在的，你可能会失去的东西。**这样看问题，还有一个好处，就是看得全面，看得长远。这时候，你会发现你的格局会大一些，就不会在小处过于计较。所谓的格局，就是看大不看小，看粗不看细。当你发现你的选择涉及长远的得失成败的时候，就不会在眼前的蝇头小利上过分计较。

简单总结一下：

1、房价的涨落，影响每个人的财富状况，即使不买不卖，也和每个人息息相关。

2、我们每个人，都可以看作一个资产组合。这个组合里最重要的资产，就是我们自己，其次才是房子，股票，债券，存款等等。我们每个人的一生，都可以看作一个动态的资产组合管理过程。

3、我们的每一次选择，都既是一次选择，也是一次放弃，放弃的东西，就是我们的机会成本。

今天的课程就讲到这里，感谢你的收听，我是北京大学徐远，我们下堂课再见。