



00:18  08:31



第十七讲 改善买房：哪种投资更能改善你的财富？

🕒 1551 🗨️ 0

2019-01-30 13:17:52

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

昨天，我给你讲了刚需买房的事，**今天我接着给你讲改善买房的事。**

01

改善的两层含义：改善居住条件，改善财富状况

说起“改善”买房，很多人会简单以为，就是换个大一点的房子，或者学区好一点的房子，改善居住条件。这一点当然是对的，但是只对了一半。**改善买房更重要的另一半，是改善你的“财富状况”。**

房地产作为一种非常重要的资产，在一个标准家庭的财产中占绝对的比重，你如果不考虑去保值增值，改善家庭财富的特性，就大错特错了。你看，过去十几年，买了几套房子的人，在财务上都获得了大幅的“改善”，甚至实现了财务自由。

现实中，还有些人只看到买房的负担，而看不到房子的资产价值，也是不对的。买房早期是有负担，有首付、月供的压力，可是没过几年就是资产了。比如很多朋友买个房子租出去，没过几年就发现租金比月供还要多，完全不用额外付月供，是个完完全全的净资产。

所以，改善不仅是改善“居住”，更重要是改善“财富”。

了解“改善房”的两层含义之后，我们有几个问题需要回答：

- 1、现在买房晚不晚，还能不能改善财富状况？**
- 2、房子和其他投资工具比，比如股票、债券、理财，哪个更能够改善财富状况？**
- 3、如果买房的话，首付和贷款应该如何安排？**

下面我给你依次回答这三个问题。

02

改善房依然可以改善你的财富状况

首先，从改善财务的角度看，现在买房子还是划算的，我给你三条理由。

理由之一，房价的长期趋势，是上涨的，这是很多国家的普遍现象。以前我给你讲过，从1946到2016年，这70多年的时间里，全球14个主要发达经济体的房价，累积上涨了90多倍，扣除物价因素以后，还有4倍多。由此可见，从现有经验看，房地产“保值”“增值”的属性，是实至名归的。

在这里，你可能会有疑问，房价上涨这么多，和你印象里的屡屡发生的房地产泡沫与危机，是不是矛盾的？这个数字是不是搞错了？

不是的，不是这个数字错了，而是我们人类对现象的关注，是有选择性的。我给你举个例子，很多人都知道2007年的美国房地产泡沫，可是很少有人知道现在美国的房价已经超过2007年的高点了。

这是为什么呢？因为泡沫和危机会引起很大的动荡，会被报章媒体反复报导，吸引了很多的眼球，给大家留下深刻的印象。可是，年复一年的缓慢增长，很快就會引起审美疲劳，大家不是很关注，媒体的报道也不多。但是在现实中，长期的上涨才是常态，就像温水煮青蛙，不知不觉中，已经煮了很久，房价已经涨了很多。

刚才才是第一条理由，房价的长期趋势是上涨。

第二条理由就是我国的发展阶段还很低，经济增长和房价上涨的空间还很大。

昨天我和你说过，目前我国收入水平只有美国的1/6，相当于日本70年，或者韩国1985年左右的水平，还有很大的上涨空间。而且，以前的课程里我已经告诉你了，经济增长是房价上涨的根本因素，世界范围内的经验已经证明了这一点。

我国目前的情况，是经济增长还在持续，城市化还远远没有完成，人口基数很大，老龄化也才刚刚开始。**综合起来看，经济增长红利、城市化红利、人口基数红利，这“三大红利”共同构成了房价上涨潜力的基本面。**所以，在可以预见的将来，中国经济增长潜力是支持房产配置的第二条理由。

第三条原因，就是全球范围内的“资产荒”。第二次世界大战以来，全球经历了长期的繁荣与稳定，在这战后70多年的时间里，全球范围内积累了大量的财富，这些财富都需要寻找投资渠道，进行保值增值。可是可投的项目就那么多，可买的资产越来越少。于是，作为安全资产的房产自然就会受到追逐。**在未来，只要不发生大规模的战乱，大城市的房子作为安全资产，还是会继续看涨。**

现在你已经明白了，从国际房价上涨经验，我国的经济发展阶段，和全球资产荒这几个方面看，我国的房产仍然是可以配置的优质资产，仍然具有“改善家庭财富状况”的能力。那么，下一个问题是，房子和股票、债券、理财比怎么样？哪一个投资工具更能够改善财富状况呢？

03

改善房回报率高于股票和理财

从历史数据看，这个答案很清楚的。**买房的收益率比买股票、买债券更高，房产的收益率也要稳定很多。**

我们来看数字，从2003年开始，到2017年这14年的时间里，房子差不多涨了10多倍，一线城市大概从七八千涨到七八万，二线从两三千涨到两三万。如果考虑借钱，过去首付平均是30%，就是加了3倍多杠杆。这样一看，买房子就有30多倍的收益。

这样的投资收益是远远超过股票的。作为比较，如果你买股票，上证指数涨了4.5倍，深证指数涨了4.7倍，中小板指数涨了6倍，港股的恒生指数涨了4倍。不管怎么比，买房的收益比买股票高了5倍以上。

如果你买理财产品，收益就更低了，也就涨了1倍左右。如果你买国债，收益率比理财还要低一些。

更重要的是，考虑到我国经济增长还有很大的空间，城市化也还有很大的空间，只要国家继续发展，城市房价长期上涨的趋势就不会改变。

实际上，过去十几年买了房子的人，都改善了财富状况。买了股票的人，除了极少数眼光独到的人挣了钱，大部分人是没怎么挣钱的。买了腾讯的挣了钱，买了中石油的赔了钱。买股票的风险，是相对大的。

04

购买改善房，应该如何安排首付和贷款

刚才说的是改善型买房的好处，包括改善居住情况，改善财富状况，房子比股票、债券更高、更稳定的收益率。那么，这个决定做了以后，应该怎么买房呢？这就有一个合理安排首付，合理安排贷款的问题。

有几个基本原则，是你需要注意的：

- 第一，要尽量少付首付，多用贷款，**一般来说，应该付一个允许范围内的最低首付。这样的安排，不仅可以减轻早期的支付压力，还可以对抗未来的通胀。如果通胀高的话，10年后要还的100万，可能只相当于今天的50万，一下子你又省了50万。

- 第二，不仅要多用贷款，贷款的期限还要尽量长，**这样就可以减少近期的支付压力，以及对抗未来的通胀。总之，是把支付往后延长。

- 第三，贷款的时候尽量用公积金贷款，**因为公积金贷款利率低，可以省很多的月供。按照目前的利率水平，每100万20年期的贷款可以省1000元左右的月供。如果你还有住房公积金，一定不要忘了拿出来用，不然这个钱不好拿出来，就只能白白的放在账上，变成名符其实的“纸面财富”。

简单总结一下：

今天我给你讲了购买改善型住房时候的一些考虑，概括起来，就是四句话：

- 1、改善型住房，不仅是改善居住，更重要的是改善财富状况。**

- 2、综合考虑我国的经济增长红利，城市化红利，人口基数红利，改善型住房还可以继续改善财富状况。**

- 3、房产不仅安全，易于投资，而且保值增值能力比股票、债券都要好，适合长期配置。**

- 4、购买住房，要尽量使用长期贷款和公积金贷款。**

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。

收起描述

0条评论

已加载全部

 回到首页

最新

发评论