

金总体回报率在6.9%左右，而大宗商品是5%~6%之间，比债券高，比股票低。

这两种资产的波动和回撤比股票和债券都要高一些，黄金的最大回撤曾经超过60%，而大宗商品整体曾下跌超过80%。

所以就像我之前说过的，构建组合的时候保持资产的多元分散一定会平抑波动，但具体要放入哪些资产，并没有唯一的答案。

房地产

最后，我们要介绍一个大家都很关心的资产品类——房地产。不过我这里要介绍的房地产，可能和你想象的有点不同。

我们都知道，过去二十年里中国各地的房子都涨了很多倍，但从全球来看，房子这个品类长期的收益率是多少呢？

在2017年的一篇论文里，几位学者统计了全球主要发达国家房产的长期收益率，包含房子升值和房租收入。经过计算，不排除通胀因素的话，基本在8%~10%之间，这个收益和股票是比较类似的。

而从波动和回撤来说，房产和股票也很相近，房产会稍稍大一些。但总体来说，如果只看数字，有十几个发达国家的房产和股票长期风险收益都比较类似。我们不知道未来中国是不是也是这样的情况，但当我们在进行全球资产配置的时候，这可以是一个参考。

Table 5: Real rates of return on equity and housing

Country	Full Sample		Post 1950		Post 1980	
	Equity	Housing	Equity	Housing	Equity	Housing
Australia	7.81	6.37	7.57	8.29	8.78	7.16
Belgium	6.23	7.89	9.65	8.14	11.49	7.20
Denmark	7.22	8.10	9.33	7.04	12.57	5.14
Finland	9.98	9.58	12.81	11.18	16.17	9.47
France	3.25	6.54	6.38	10.38	11.07	6.39
Germany	6.85	7.82	7.52	5.29	10.06	4.12
Italy	7.32	4.77	6.18	5.55	9.45	4.57
Japan	6.09	6.54	6.32	6.74	5.79	3.58
Netherlands	7.09	7.28	9.41	8.53	11.90	6.41
Norway	5.95	8.03	7.08	4.10	11.76	9.81
Portugal	4.37	6.31	4.70	6.01	8.34	7.15
Spain	5.46	5.21	7.11	5.83	11.00	4.62
Sweden	7.98	8.30	11.30	8.04	15.74	9.00
Switzerland	6.71	5.63	8.73	5.64	10.06	6.19
UK	7.20	5.36	9.22	6.57	9.34	6.81
USA	8.39	6.03	8.75	5.62	9.09	5.66
Average, unweighted	6.60	7.25	8.24	7.46	10.68	6.42
Average, weighted	7.04	6.69	8.13	6.34	8.98	5.39

Note: Average annual real returns. Period coverage differs across countries. Consistent coverage within countries. The average, unweighted and average, weighted figures are respectively the unweighted and real-GDP-weighted arithmetic averages of individual country returns.

提到投资房子，很多同学可能会想到一个障碍：股票可以一股、十股、一百股地买，投资房子可需要大笔的资金啊，如果没有足够的资金，我怎么在组合里配置房子？

这里我要给你介绍一种工具，叫做**房地产信托投资基金**（REITs）。

简单来说，股票型基金是把大家的钱聚集起来去买股票，而房地产信托投资基金，就是把大家的钱聚集起来去投资房产项目，出多少钱你就可以占有多大的份额。房地产信托投资基金在国外已经是非常成熟的投资品类了，在国内也逐渐开始流行起来。

那么除了降低了投资的门槛，房地产信托投资基金还有什么好处呢？

一个我很看重的好处就是足够分散。

你想，我们普通投资者哪怕有钱买房，能在一两个城市买两三套已经非常多了，但如果你投资REITs，它会持有各种地方不同种类的物业，这就相当于你在房地产上给自己做了一个多元分散的投资组合。而且我们一般只会买居住型房产，而REITs还会持有像购物中心、写字楼、酒店、厂房仓库等等我们很难投资的物业，可以获得更多元的回报，尤其是租金方面的收入。

说到租金，这又是REITs 的另外一个优点了。由于房产投资的特殊性，很多国家的法律都规定，REITs每年盈利的90%要强制分红给投资者，并且还有税收上的优惠。也就是说，投资REITs还可以期待比较稳定的分红现金流。

REITs还有一个好处就是流动性强。

我们都知道，卖一套房快的话要两三月，慢的话一两年都有可能。但是房地产信托投资基金随时都可以买进卖出，就和买股票、基金一样。同样是流动性强，但REITs的涨跌和股票债券完全不相关，而我们构建投资组合的目的，不就是为了当一个资产大跌的时候，其他资产可能上涨么，所以，把和股票债券不完全相关的 REITs 放入组合里，也是很多聪明的投资人的选择。

好，这就是这节课的内容了。我们讲了股票、债券、黄金、大宗商品、房地产这几大类资产的属性，包括它们各自的收益率和最大回撤，希望你多温习几次，把这些属性深深记在心里，下节课开始我们就要正式介绍大师推荐的投资组合了。

划重点

添加到笔记

各大类资产的收益率与最大回撤：

1.股票的收益率：8%~10%，最大回撤：40%~60%；

2.债券的收益率：2%~4%，历史最大回撤：20%；

3.黄金的收益率：6.9%左右，历史最大回撤超过60%；

4.大宗商品的收益率：5%~6%，历史最大回撤超过80%；

5. 房地产的收益率：8%~10%，最大回撤：40%~60%。

张潇雨

这几个资产大类里你最熟悉和最不熟悉的是哪些？在你的投资组合里都用上了哪些资产？

张潇雨 · 个人投资课
这一次，知识就是财富
版权归得到App所有，未经许可不得转载