**《买入，持有，富有：一名金牛基金经理得投资之路》第一讲**

作者：张可兴，基金经理

今天我们来学习这本书。主要讲房产和股票投资品种的选择。

作者说房产投资收益见底，我看了看时间哈，出版时间2018年1月，确实属于房价冰冻期，其实16年之前在北上深以及二线买房都能赚，而且不少。

重点在17年的317强力限购政策。到现在大城市的房价被抑制住了。反而三四线还在涨，因为孩子需要上学啊，农村人结婚得有房子啊。这是中国现状。

大家要注意，如果房子每年涨幅没有10%的话，算上房贷利息，算上通货膨胀，这必然亏损。对于投资客，买房并不是为了出租，因为房子的租金收益率1%-2%。太低了，还不如购买定期理财。一旦上涨预期减少，房价持稳，那么投资客必然会卖出，逐渐地泡沫会被挤破。

当然，别指望房价大跌，因为需求太多了。

北京最多购买两套，二套80%的首付，没有谁拿500万去买一个未来不确定性的投资品。当然我认识有朋友，两个儿子，他给儿子一人买了一套，这也属于刚需。

大家记住，资本都是有逐利的天性的，总是不由自主地从地收益率资产流动到高收益率资产，当投资房产这个门槛被限制住，那么资金会往股市跑。

股市为什么投资确定性比较大。

只要坚定地把握住2点：1、投资资金能够跨越一个牛熊周期，5到7年一个大周期，也就是在指数基金处于低估区域买入，保证可以持有这么长时间。2、投资期内企业利润增长，因为投资的重仓基金都是优质的宽基指数和行业指数，那么这些指数背后的企业盈利肯定是增长的。

所以确定性大，有耐心持有到牛市到来，吃到一整个涨幅会比房子得收益率大，假设估值上升3倍，利润上升1倍，就有7倍的收益。这会远远高出房子的。

最好的方法就是现在开始，3000点买入基本亏损概率很小，巨亏都是发生未来牛市到来5000点还往里面冲的。希望大家能够看到未来10年中国的发展，坚定看多中国，坚定做多中国。