

第 1 周玩转案例分析

第 1 周案例分析作业，是通过分析日本、美国的房地产以及香港和美国股市的历史走势，让学员深刻认识资产价格的运动规律。由于大家刚开始接触，建议大家先抓主线，对于分析过程中不太明白的地方先抛在一边。

下面给大家说下分析思路

对于房地产来说，分析主要是两点，一是价格运动的涨跌幅（参考房价走势图），二是低点和高点净现金流的对比（参考租金数据）。这是一位学长对日本房地产的分析，大家可以参考！

东京房价从 1985 年 9 月到 1991 年 9 月，东京房价指数从 90 涨到了 230，涨幅高达 155.6%，根据太极图我们知道房价的上涨和下跌是循环运动的，大涨过后必定有大跌，东京房价指数从 230 跌到了 80，跌幅高达 65%，一直到今天东京的房价都仍未上涨，不过根据太极图我们知道房价的上涨和下跌是循环运动的，所以我们可以确定未来东京的房价一定会出现一轮较大的上涨，具体什么时候上涨我们不知道，能否买入要根据量化标准判断。资产价格的涨跌是循环运动的，资产价格的上涨跟下跌（价格运动）都具有波动性，并不是线性的。

如果是投资房并带来净现金流就是生钱资产。如果是投资房带来的净现金流为负就是耗钱资产。1991 年市价 3000 万，月租金是 7 万日元，月供是 15.4 万，每个月的净现金流是负 9.8 万日元，每年净现金流为负 117.6 万日元，所以从租金分析是耗钱资产。同一套房子，2015 年市价 1200 万，月租金 7.5 万日元，月供是 3.3 万日元，其他支出是 1.5 万日元，这套房子每个月净现金流是 2.7 万日元，每年净现金流为 32.4 万日元，所以属于生钱资产。净现金流的正和负是循环往复的，所以同一套房子不同时期不一样，房子属性最终也不一样。

对于股市来说，我们不需要分析净现金流，主要分析价格运动的涨跌幅（参考股市指数走势图）。这是一位学长对美国股市的分析，大家可以参考

图中看以看到 2004 至 2017 年间标普 500 指数变化趋势情况。我们发现标普 500 指数自 2004 年到 2007 年，从 1200 点涨到了 1500 点，涨幅达到 25%左右。而自 2007 年底到 2009 年，从 1500 点下跌到 700 点，跌幅达到 50%左右。由太极图的规律我们知道，资产价格的涨和跌是循环运动的，大涨之后必然大跌，大跌之后必然大涨。至今标普 500 指数已经涨到 2900 多，我们不知道目前是否完成了上涨，但是我们知道在未来的某天标普 500 指数必然迎来大跌。我们只要在符合买入标准的时候买入，符合卖出标准的时候卖出即可。学习了太极图中智慧，我们知道无论是房产还是股票，都会有上涨和下跌，我们要做的是不断学习积累，真正理解大道至简的智慧。

了解了美国股市、美国房地产、日本房地产、香港股市，有没有发现原来股市是会涨的，房价是会跌的，是不是有点思想解放的感觉？

同学们来这里都奔着相同的目标，而我们要去实现这个目标，最重要的就是动手去做，上好实践课，当然，我们在学习的过程中会遇到一些小困难，但是老师会陪伴大家一起学习，所以同学们要坚定信心，坚持学习，一起加油