【学方法】投资房地产的秘诀！什么时候才能投资买房？【20191226】

今天早上写了一篇关于城市落户限制打开的文章，感觉捅了马蜂窝，问题铺天盖地而来，问题量比其他时候多了好几倍，老齐先紧着第一次提问，和平常提问次数少的一些朋友回答了，那些常问问题，或者本月已经问了2-3次问题的，特别是那些动辄就写一整篇文章提问的，我就先不回答了，实在答不过来了，请谅解。

这里我把问题汇总一下，绝大部分都是跟房地产投资有关。

**1、自己在三四线城市，要不要卖了老家的房子去大城市**

人各有志不能强求，自己想好了就行，你要问我，我肯定觉得有必要。因为老家的机会未来会越来越少，房价也会因为抛售而越来越便宜，但是因为人少，商业不发达，最后物价会越来越贵。你最后会发现，老家干什么都不赚钱，工作也很难找，生活成本还极高。十几年之后，逼着你不得不离开，即便你呆得住，你的子女到时候也会离开。但是大城市确实现在也不好混，特别是某些人到中年的朋友，让他们告别家乡去其他城市重新来过，确实很多人是没有这个魄力的。所以还是自己衡量，如果你能在老家混个财务自由式的退休，也没什么野心，未来跟孩子两地分居也无所谓，你就继续待着，如果对日后的工作没信心，那就趁着年轻早点改变。起码现在卖房，房子还能值点钱。等别人都卖完了，你这个资产就归0了。

**2、要去哪个城市？**

看你干什么，互联网首选杭州，金融首选深圳，贸易是武汉，南京，广州，制造业是成都，重庆，郑州。媒体是选长沙，广州。先立业再安家，一定要先考虑自己的工作，然后再考虑买房的事。

**3、未来经济的方向**

经济重心一定是向南方转移，北方经济除了北京之外，可能再难有亮点。所以南边比北边好，东边比西边强。大湾区和长三角未来会有大的发展，机会也比较多。人口会向那边汇集。

**4、这些人口流入的城市，房子还能不能买？**

关键看你买来干什么？如果是刚需，那就早买，人口流入，未来短期内预期很强烈，这些人口都是卖了老家的房子，带着资金来的，弄不好还真要涨一波，所以刚需早点买。如果是自住，能不买就别买，因为房子涨跌跟你没什么关系，你的钱扔进去就出不来了，所以还是应该尽量找到一个价值区再买，我们常说2015年的价格就基本合理了，有些人实在心急，最差最差也要等到2016年的价格。最后是投资，即便有人口流入， 即便有资金投放，老齐也认为，现在没有什么可以投资的房产了。

**5、为什么不建议再投资买房**

首先，全国上下已经形成了强烈的一致性预期，街头大妈都知道，买房投资的时候，就已经是说明该买的不该买的都在买房，预期过于强烈。已经发生了从众效应。那么他就肯定是不便宜了。

其次，可能你们看到的是价格还在涨，但是我却看到的是流动性在下降，这说明楼市即将变成单行线，钱进去就再也出不来了。一个有去无回的资产，肯定不能再投资了。

第三，房产的租金回报率已经低于了2%，也就意味着，你无法通过租金渠道退出了，只能进行博傻，而傻子还有多少呢？问问你身边的人，还有多少有钱，但是没买房的，家里也没房的？你就知道了。

第四，3-5年之内，房产税将会出台，对于整个楼市会形成彻底的洗牌，以前多套房是财富的象征，以后多套房会成为现金流黑洞，跟老齐这里读过书，看过富爸爸的人都知道，资金不断地远离你，这东西就不再是资产，而变成了负债。

第五，即便有些地方房价可能还会上涨，但是你也很难赚钱，之前我们算过一笔账， 买房的贷款成本是5%，你即使不贷款，你资金的机会成本也是5%，也就是说随便做点投资，赚5%的无风险收益是没问题的。按照50年折旧，每年折旧也是2%，也就是说保守估计，房子一年涨不过7%，你投资房产就是亏损的。这还不算各种税费。未来还有多少城市，房价能每年涨7%？

**6、改善有需求不够住怎么办？**

你完全可以通过换租解决，租赁也是一种金融手段，你把你的小房子租出去，换一个更大的房子，其实每月花不了多少钱，可能只是你贷款成本的10分之一，就把这个问题解决了。明明可以花2000解决的事情，何必要花2万呢。

**7、就是要买房，怎么劝都不听。几个房子该怎么选。**

选择租金回报率最高的那个，也就是假设你买的这个房子，马上租出去，哪个房子会得到更高的收益。另外要记住，能买市区别买郊区，能买老城别买新城，能买新房别买老房，特别是20年以上的老房子尽量不要买，否则再住几年，你恐怕很难卖的掉。对于新房，能买现房就别买期房，因为期房的建筑质量你很难把控。现在开发商资金已经断流，必然在工程质量上偷工减料。

**8、投资房地产的秘诀是什么？该怎么选择时机？**

房子并非不能投资，老齐12年前，也是投资房地产赚了不少的。投资房地产的秘诀就是，一定要有现金流入，而不是现金流出。比如12年前，北京一套100万的房子，7000一平米，首付2成，贷款8成。那会贷款利率比较高是6%，贷款30年，每月还款是4700元。但是这套房子我转手租出去，能租一个月5000多，一年是6万。也就是说用租金收入，就覆盖掉8成的贷款了，那么这时候房子的真实价格就是首付的20万。相当于20万买了一套140多平米的房子。当然很是划算。房租还能涨，而贷款不会涨，一旦贷款还完了，首付款分分钟也就回来了。现在这种情况还有吗？

现在北京140平米的房子，差不多得卖850万，首付3成，贷款7成，差不多600万，按照5.4%的利息算，也得每月还款33000，而这套房子租出去，差不多每平米100块钱，也就顶多租14000元，也就是说房东买套房出租，不但交了首付，还得每月还得给房客补贴19000元。即便每年涨租5%，等房租能够覆盖贷款，也得超过15 年的时间，这种投资，显然就很不划算了。

**9、什么时候该撤出房地产的投资？**

基于问题8，我们应该清楚， 2013年以后房，房地产已经没有什么投资价值了。我们也能够同时看到，就是在2013年以后，李嘉诚开始频频卖掉它的物业资产。大家看到的只是房价，而投资大师们看到的则是流动性，随着房价上涨，流动性就会越来越差，房价到顶，流动性一定到底。所以在一旦房价开始掉头向下，你再想买房，就相当困难了。聪明的人，都在高位到来之前，提前离场。房产跟股票不一样，股票我们经常说动态止盈，看到下跌再卖也来得及，房地产可不一样，看到下跌，你再卖，可能几年都无法成交，价格就越来越低。我一个朋友，昨天也咨询我，北京一套房子160平米，两年前980万，有人要买，他不卖，结果现在着急用钱了，准备卖了，中介建议他挂到720万以下。这还只是挂牌价，还让他做好再降10%的准备。你想想，这前前后后他损失了多少？

10、自住房为什么不要卖？

很多人都想效仿老齐，卖了自住房，租房住。但其实，情况不一样，也就不能照搬，我首先是没有住房需求，我一辈子租房都可以。不用找地落户，也不用子女教育。而且最关键的是，我分分钟能把房子买回来，几遍他再涨几倍，我只要想买，也能买的回来。但是绝大多数朋友恐怕没这个条件，万一天不遂人愿，你卖了房子，房价还涨了10%，你一下损失上百万，你这心里可就崩溃了。到时候又会慌不择路的杀回来，刚好接了高点。到时损失就更惨痛了。所以卖了自住房，去做空，本身也是投机，你想想股票做波段你都做不明白，更何况是房子了。我们只建议卖掉那些再也不住的自住房，但凡你以后还要再买，我都不建议你卖。比如有人说手里两套房，能不能先卖一个，做投资，等10年以后孩子长大了，再给他买一套。这种情况，我建议你不要折腾了。即便房价真跌了，你也未必能买的回来。比如去年底股票大跌，有几个买在低点了？大部分都是今年3-4月份回来的。有的甚至比他卖出的点位还高。