

房地產投資心得

張銘琛

mingcchang@yahoo.com

賺錢 - 基本上有三種途徑

- 利用個人能力 - 以球星伍茲或導演史蒂芬史匹柏為代表，一年進帳可高達上億美金，不過要累積數百年才能進級後兩者
- 利用駕馭他人（開公司） - 以蓋茨先生為代表，可累積財富高達數百億
- 利用駕馭金錢（投資） - 以巴菲特先生為代表，也可累積財富高達數百億（長期投資年利率高達 21%）。又國人未必熟悉的對沖基金經理，一年進帳也可高達數十億美金。可見投資的重要

投資的威力

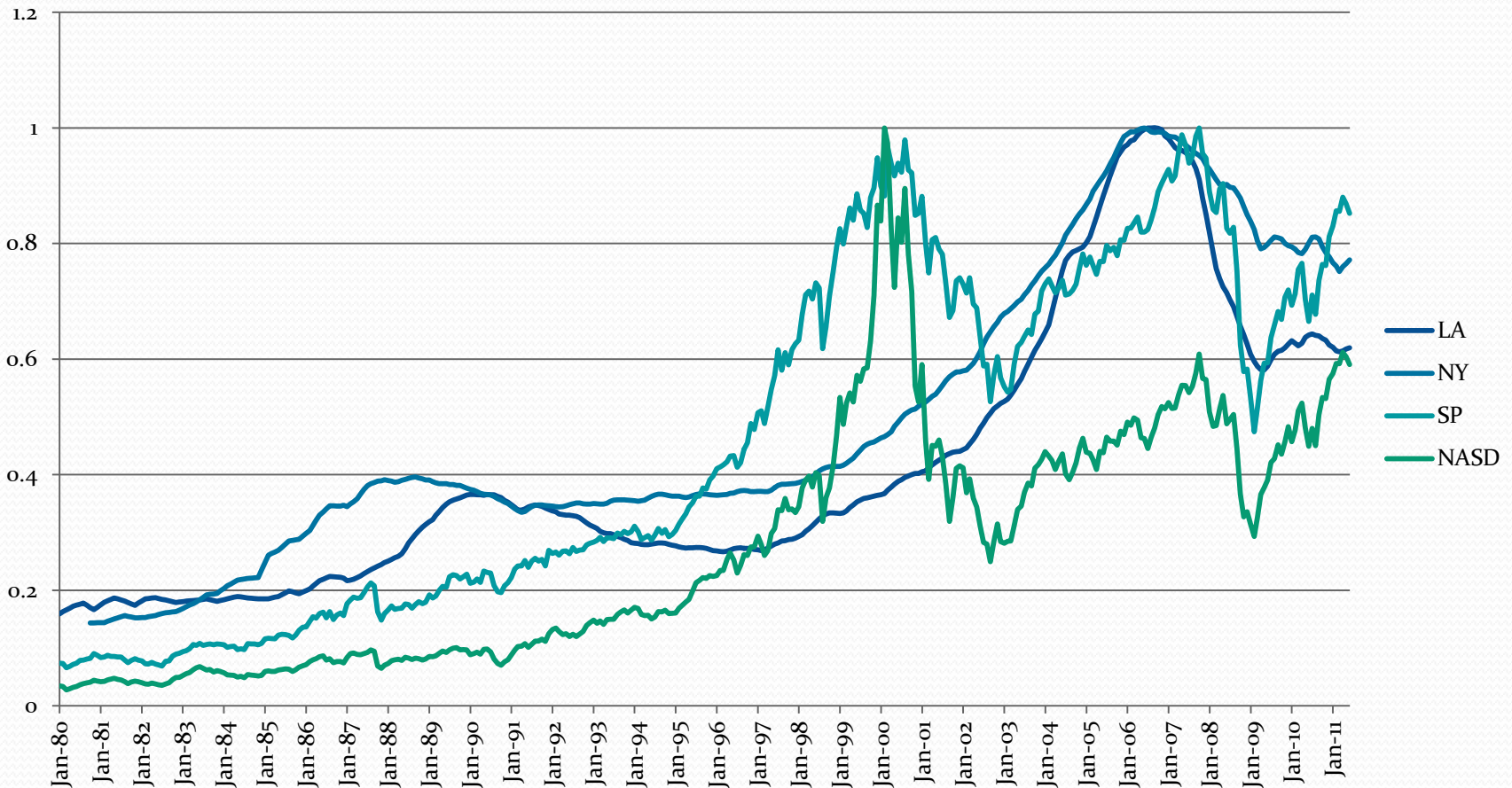
- 投資大師巴菲特之能累積天文數字的財富，是憑借他對波克夏公司的操控，他是在 1965 年以每股 \$18 收購該公司股票，四十餘年來駕馭其資產和股價不停地飛漲，到最近 2011 年九月 26 日的每股 \$108,449，成長六千多倍，相當於每年增長 20.83%
- 筆者於本文提出一項簡便易行並有效的房地產投資規則，可以在幾乎沒有風險的情況下，理論上賺取 20% 以上的長期年增率，而實際操作的例子更遠勝之

股票相對於房地產

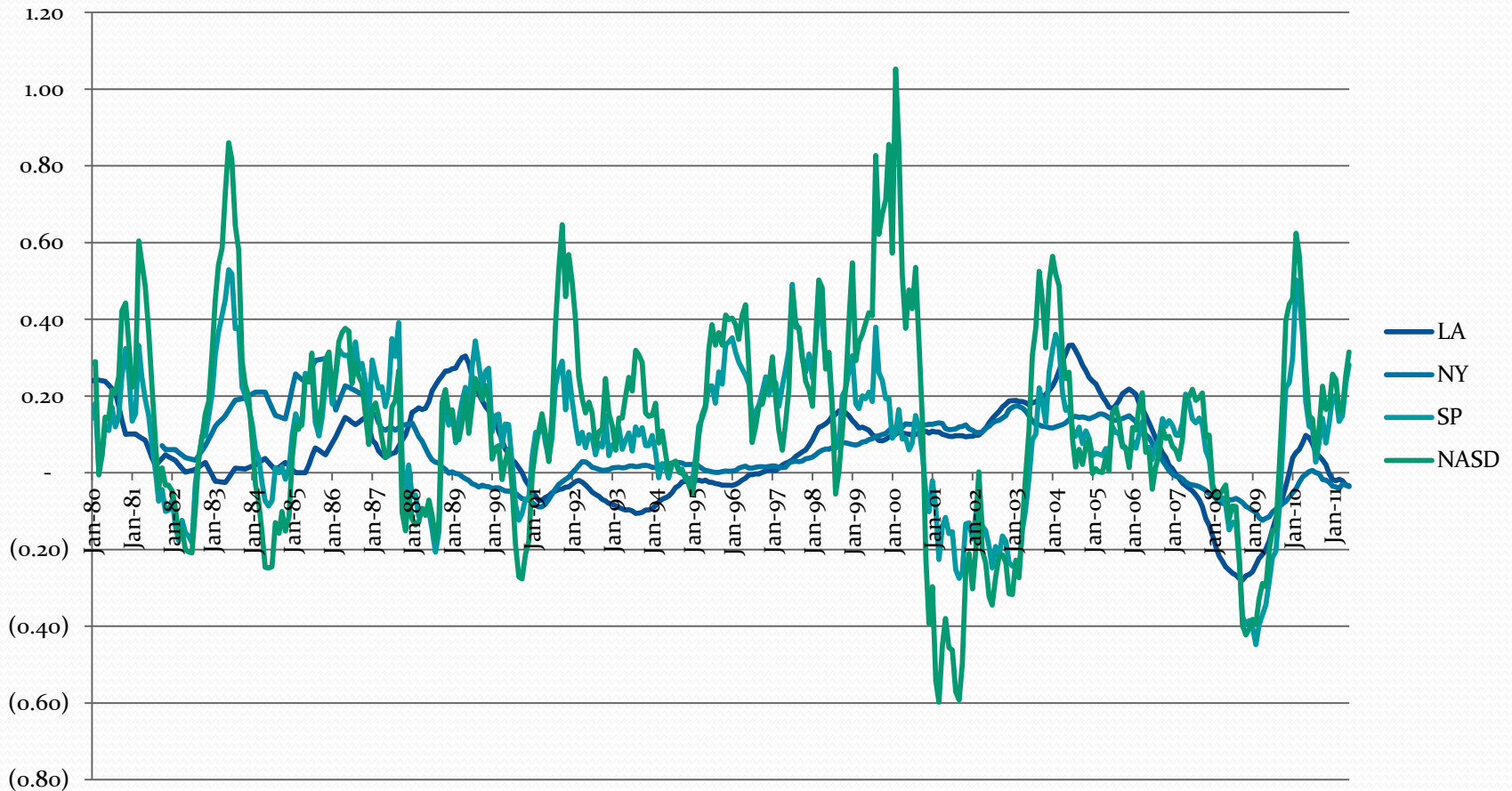
- 股票是所謂地虛擬資產，它所代表的是一個動態多變的公司之極小部分。股票的價格是投資者對公司未來營運表現或預期的盈利能力的反應，而這完全取決於公司的經營團隊，幾乎根本不受投資者掌控，一般說更難以預料
- 相對地，房地產則是實物資產，它純脆是具體成型毫無變化的建築物，只會與時並進的老化和過時，而其盈利能力完全掌控於投資者，但是卻取決於當時當地房地產的行情及趨勢，其變化則是易於預料

洛杉磯和紐約之單戶住宅價格表

相對於 標準500 和 NASDAQ 綜合指數



單戶住宅價格年度變化比率 相對於 股票指數



一張好的圖片勝於千言萬語

- **股票**和其市場最重要的特徵是不可預料性，乃基於**週期短而不規則**，以及其價格變化曲線（如前圖），特別是在頂峰和谷底時呈現出類似拋物線或正切曲線，是以其**導數**（變化比率）**曲線**（如後圖）不但**變化大更毫無章法**而言
- 相對地，**房地產**則是具有高度的可預料性，其價格變化曲線呈現出類似高度扭曲之正弦曲線，是以其**導數曲線**呈現出**類似余弦**之曲線，特別是其價格變化在頂峰時可利用其導數由正值穿過中軸線變負值，而準確的（雖然由於計算的方法而產生出相當延誤）推定頂峰所在，又在谷底時亦可同法反之準確的推定，再**加上週期長而規則**，是以可以直接應用其價格變化曲線和其導數之間的關係，制定出一則幾乎萬無一失，而且非常簡易可行並效益彰顯的房地產投資規則

基本之房地產投資規則

- 在任何美國的大城市及其近郊，當單戶住宅價格年度變化比率曲線呈現出明顯地上升趨勢，並超過 5% 時，則是理想的單戶住宅投資進場買入的信號
- 在當地單戶住宅價格年度變化比率曲線呈現出明顯地下降趨勢，並低於 +8% 時，則是理想的出場拋售的信號
- 從 1983 到 1989，洛杉磯的單戶住宅價格上漲了 99%，從 1996 到 2006 又飛漲了 275%，類似地從 1981 到 1989，紐約的單戶住宅價格上漲了 179%，從 1991 到 2006 又漲了 199%。應用上述投資規則，可分別抓住兩地上漲期精華的（年上漲率超過 5%）69%，215%，106% 和 142%

單戶住宅投資之紙上談兵和實例

- 按照前述之基本投資規則，而投資於洛杉磯的單戶住宅，在理論上以正常合理的均價買賣，在 1986 進場又在 1990 售出，扣除一切合理費用，投資淨賺相當於複利年收益率 20%，又從 1998 到 2007 則淨賺年收益率 25%；而投資於紐約是從 1983 到 1988 淨賺 22%，又從 1998 到 2006 則淨賺 21%；另外投資於鹽湖城從 1993 到 1997 也能淨賺年收益率 20%。詳細計算請見諸原文
- 一項比較複雜先進投資規則，在理論上證明，可以將洛杉磯的單戶住宅投資從 1997 到 2006 更提高到淨賺年收益率 27%
- 個人完成的兩件單戶住宅**投資實例**，一是在 Torrance 於 1987 進場又在 1991 售出，淨賺**年收益率 29%**，又在 Palos Verdes Estates 是從 1988 到 1990，更能淨賺年收益率 **50%**，足以證明這項投資規則並非空中樓閣

大型房地產投資之紙上談兵和實例

- 前述之投資規則更適用於大型房地產，成效更上層樓
- 按照前述之基本投資規則，而投資於洛杉磯的大型房地產，在理論上於 1986 進場又在 1990 售出，投資淨賺相當於複利年收益率 24%，又從 1998 到 2007 則淨賺年收益率 26%
- 個人完成的兩件大型房地產**投資實例**，一是在 Torrance 於 1982 進場又在 1986 售出，淨賺**年收益率 28%**，又在 Manhattan Beach 是從 1987 到 1989，更能淨賺年收益率 **86%**，充分證明這項投資規則並非空中樓閣

投資是門學問而非藝術

- 藝術家是靠天賦和靈感
- 投資者，如同科學家，該依賴的是知識。股市奇才巴菲特先生之成功是由於他對現代企業應該如何經營及發展，以及他所投資的對象是否適於這項模範的充分瞭解
- 本文是筆者從業和研究房地產四十年的心得精華，在早期他自以為憑借其對房地產的深入認知，可以一直低買高賣。直到九十年代才深切的瞭解到**沒有人能戰勝市場，只能順應之**，是以才策劃出這項投資規則，充分的把握及利用房地產市場之高度可預料性。野人獻曝，希望能對所有房地產投資者有所助益