

全球富人都喜欢买房子,海外房产更是备受追捧

当前全球经济动荡,房地产调控很严,但房价依然坚挺,这就让人疑惑了,这房价的泡沫怎么这么坚挺,房子还能不能买?海外房产投资为什么不断受到富人追捧?

关于这个问题,只需要反问自己一个问题,就清楚了。如果一个典型的家庭,房子在家庭财富中占多大比重,知道吗?海外房产对于高层次投资者的收益比有多大?

根据发布的一份报告,《城市家庭财富健康报告》,城市家庭的平均房产价值为125万元,而其他所有资产的总和为37万元,这其他资产包括现金,存款,股票,债券,基金,保险,黄金,外币,工商资产等等。

也就是说,对一个平均家庭而言,房产的总市值超过其他所有资产的总和的3倍还要多,大约是3.4倍。

而全球的富人,更是喜欢买房子的。根据发布的2019年世界财富报告《The Wealth Report 2019》,全球高净值人群(净资产超过3千万美元,不包括自住房产)平均21%的资产投资于房产,仅次于股票的27%。

但是,刚才的房产占比21%不包括自住房产(自住型房产:第一套、第二套房产),自住房产在总财富中的占比达到32%。如果放在一起考虑自住房产的话,房产在总财富中的占比达到46%(32%+68%*0.21),远超过股票的18%,更远远超过债券的13%。所以说,房产在富人的财富配置中,占比是最高的,远超过股票和债券。

可以看到,对于各地的富人而言,不管

是欧洲、北美、亚洲,还是其他地方,房产都是占比最高的资产,远超过股票和债券。

另外根据统计,全球富人平均有3.6套房产(包括自住和投资)。其中亚洲有3.9套,欧洲有3.4套,北美有3.2套。看起来,买个3-4套房子,是各地富人共同的行为模式。

所以,从富人的资产配置上看,富人都喜欢买房子,就推高了房价。当然,我们说富人喜欢买房子,并不是说其他人不喜欢买房子。而是说,富人财富总量大,在资产配置的时候没有财务约束,主要考虑风险和回报。而中低收入家庭的钱少,买了套房子可能就没钱了,这时候的资产配置,不完全反映风险和回报的权衡,而更加反映财务约束。

那么,富人为什么喜欢买房子?从长期看,房子保值增值的效果是最好的。根据一份最新的研究,在过去一个半世纪里,房子是最好的投资品。

首先,住房的回报率很高,达到6.6%。在所有主要资产中,这是最高的,只有股票比较接近,达到4.6%,比房子少了2个百分点,为了强调这两个百分点,也可以说,股票的回报比房子少了30%。

刚才说的这些数字,都是扣除通胀以后的实际回报,不扣除通胀的话,房子有10.6%,股票有8.6%。看了这样的数字,从长期回报的角度,富豪们为什么买房子其实就很显然了。



不仅如此。海外房产不仅回报率高,风险还很小。比如说,经济形势不好的时候,股票的价格大幅缩水,富豪们的财富也因此缩水。但是房子的价格,即便在经济萧条的时候,也相对坚挺,比股票稳定很多,能够帮富豪们保持身价。因此,海外房产就更加有吸引力了。

可以说,数据包含了过去很长时间的,主要发达国家的主要大类资产的回报,时间跨度很长,覆盖国家很多,资产类别也很全。所以,这个数据是很全面的数据,很权

威的数据,不是片面的数据。说到这里,我们就不难理解,为什么富人们争先恐后买海外房产,特别是豪宅了。事实上,我们可以再换一个角度来说。在发达国家,房产占国民财富的一半左右,占比非常大。富人如果不买房子,买什么呢?很难有足够的资产来储存财富。

全世界的富人都把房产作为财富配置的首选,背后的原因,是房产的回报率高,而且风险低。

低利率带旺房市,美建商信心指数创新高纪录



随着住房需求的激增,低利率助长买气,令美国的房屋建筑商信心满满,持续乐观看待市场前景。最新报告指出,9月份的建商信心指数冲破历史新高。

根据NAHB/富国银行(Wells Fargo)的房市指数报告,9月,建商对单户住宅市场的信心指数增加了5点,达到83,创下该项调查至今35年来的最高纪录。去年9月,该指数为68。建商信心指数以50为分界,高于50即建商信心提升。

报告显示,9月房市指数的三个细项均拿下迄今最高水平:销售现况指数升4点,至88。未来6个月的销售预期指数上升6点,至84。潜在买家的流量增加了9点,至73。

按地区来看,在3个月移动平均线上,东北地区的建商信心指数上升11点至76,中西部地区上升9点至72。南部地区的信心指数上升8点,达到79点。西部地区的信心指数上升7点,达到85点。

NAHB首席经济学家罗伯特·迪茨(Robert Dietz)指出,“由于住宅建设转移郊区,让建商们忙得不可开交,低利率也

为市场需求提供了支持。国内许多的建筑业者都接到了高人口密度区的客户电话,以询问搬迁事宜,这是(房市)增长趋势的另一个迹象。”

不过,迪茨也表示,虽然现在的住房需求非常强劲,但木材价格暴冲、缺乏熟练劳动力和建地欠缺仍让建商们感到困扰。根据NAHB的数据,美国木材价格在疫情和美西大火肆虐期间快速上涨,自4月中旬以来,木材售价大涨170%以上,使一般典型的新建单户住宅的价格提高了1.6万多美元。

木材生产商在3月和4月因疫情而停工,市场住房需求则在5月下旬起迅速激增;现阶段,生产商因社交距离等保护措施的限制,难以迅速加大生产。与此同时,西部大火更是让供应链雪上加霜。

美国最大的木材生产商Weyerhaeuser公司在俄勒冈州拥有约160万英亩的森林,在华盛顿州有130万英亩的林地。该公司本周表示,近期的大火已经烧到了他们的林地,之后将评估受影响面积和业务问题。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

保驾护航

纽约人寿 财富杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十八年 专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071