

通货膨胀预期、投资理财与房地产投资

王传宝 教授

讲座提纲

一、货币发行与通货膨胀预判

- 1、世界货币政策环境巨变，欧美日各国大放水，资产价格上升
- 2、我国 30 年来货币增长和物价变化情况
- 3、未来我国货币政策判断
- 4、从 CPI 和 PPI 指数看经济会不会通货膨胀？
- 5、大宗商品涨价，必然带来下游价格上涨
- 6、长期看，现金越来越不值钱

二、通货膨胀预期下必须要做好投资理财

- 1、为什么要做好投资理财
 - 通货膨胀：钱为什么越来越不值钱？
- 2、正确的风险与投资态度
 - 安全性、收益性与流动性：三者不可兼得

——不要跟风炒作

3、40岁以后被动收入超过工资性收入

4、投资理财有哪些方向？

三、如何正确投资理财

1、投资理财6大攻略

2、理财规划7大目标

3、我们能投资什么？

4、投资理财中的几点注意事项

5、顺势而为：从美林时钟图看如何投资理财

——美林时钟图

——顺势而为：做慈悲的和尚

——标准普尔家庭资产象限图

6、可以受益一生的8种投资

7、通货膨胀预期下的房产投资

——中国人为什么投资房产

——买什么样的房子更容易增值保值

8、正确进行股票投资

9、其他投资理财方式分析

10、人脉就是钱脉

——马云是善于组建关系圈的人

——做一个善于组建关系圈的人

11、系好安全带，稳中求进

——稳中求进：房地产最稳妥

——人力资本储备

——健康生活

——除了金钱，还有诗和远方

四、土地、人口与货币：房地产市场未来发展预测

1、工业化、城市化加速需要房地产市场配合

——工业化加速提高居民收入，促进农村人口进城

——城市化加速提升住房需求，加速房地产市场发展

2、为什么要紧盯都市圈和城市群建设

——按照世界城市化发展的“S型”规律曲线，城镇化率显示我国的城

市化进程仍处于中期，未来还存在继续提高的空间。

——城市群和都市圈建设将带来更多的人口流入城市，从而带来更多的投资和消费，提供经济增长持续潜在动力。

——现代化都市圈既有利于优化人口和经济的空间结构，又有利于激活有效投资和潜在消费需求，增强内生发展动力。

——进入都市圈范围的区域，将享受更多的发展红利。

——“十四五”规划和 2021 年《政府工作报告》：推进新型城镇化，确立都市圈城市群

3、临汾的区位优势

——地处太原、郑州、西安三个省会城市连接中点

——山西三大副中心城市之一

——关中平原城市群

4、房价会涨还是跌？

——2017.5.12，人民日报发文：房价上涨是必然趋势

——房地产周期：长期看人口、中期看土地、短期看金融

——从人口结构上看，大概率上 2030 年是房地产和房价的转折点

——人口老龄化加速影响房地产。老龄化会拖累经济增速

——房价会涨还是跌？看通胀、区域、投资渠道

——根源：土地财政，人地错配，货币超发

5、房地产供应会增加：通货膨胀预期、土地财政与现行房地产市场

政策的拉锯

——货币发行增速加快，国家实行积极货币政策

——由于货币宽松，利率下行，全球资金都在争抢资产，房子涨价

——通胀预期下，购房更容易保值：正面影响

——土地制度政策变化影响房地产

——地方财政依赖土地财政，地方政府财政紧张，加大房地产扶持，

增加土地收入

——部分支持实体经济的资金，经过各种渠道，外溢到房地产市场

——居民负债大幅激增，但负债绝对值远低于美国、日本

——各地抢人大战，需要房地产配合

——“两新一重”是重大抓手。其中一个“新”，是新型城镇化，当然包

括房地产

6、产业投资与房地产市场的区域分化

——环境资源禀赋、政策禀赋

——政府能力、营商环境

——土地、资金、人口、人才、技术、产业

——城市赋能产业：区域经济潜力取决于人才和资金的流向，硬环

境+软环境

——房地产市场区域分化、房地产企业分化是必然趋势

7、建造高品质的房子是开发商的必然选择

——普通房子终归会过剩

——高品质房子可以满足人民美好生活的需要

五、洞察先机：通货膨胀预期下房地产投资的几点建议

1、19 大后中国经济走向预示房地产行业平稳发展

——我国长期向好支撑基建和房地产需求

——基建和房地产市场健康发展是政府、百姓的共同愿望

——朱镕基：房地产拉动了一百多个产业发展

——地方财政压力

——百姓财富保值

——消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

2、坚定信念：正确认识房地产在经济发展中的作用和地位

——房地产不可废弃，具有不可替代的作用

——不可过度依赖

——房住不炒

——不能影响科技创新和可持续发展

3、收益与风险的权衡：给个人投资房地产的几点建议

——通胀预期下，购房更容易保值

——由于货币宽松，利率下行，全球资金都在争抢资产，房子涨价

——按揭贷的风险，取决于借款人的还款能力，取决于宏观经济形势、就业机会赚钱能力，地区发展。

——关键看个人情况。首付比例大幅提升的情况下，除非发生经济危机，一般不会不还款。

——消费按揭贷款，用于购房首付，会加大还款风险。

——权衡购房的收益与风险

——房产税会不会来？遗产税会不会有？

4、甄别不同区域的机会

——甄别不同区域的机会：人往何处去？钱往何处去？

——要研究区域的房地产市场发展趋势

——各城市房地产市场的差异化将成为常态，房地产市场大分化时

代的来临

——人口流入，房价上升

——人随产业走，产业园、科技园、商业区（高端人口集聚区，房价高，负担得起高房价）

——区位、交通、地段（不光看眼前，还要来看规划）

——资源分配、调配的倾斜：地铁、学校、医院、政府单位……

——学区房政策

——房地产调控政策

5、买高品质房子，满足美好生活的需要

授课风格

语言妙趣横生，令听众捧腹大笑、终生难忘；分析深入浅出，令听众豁然开朗、茅塞顿开。擅长调动现场气氛，培训效果显著。可安排现场提问环节，现场把控能力较强。