

房产投资是普通人积累百万财富的捷径

对于普通投资者来说，房地产投资的最大魅力在于有贷款这个杠杆来放大回报，而同时它的投资风险可以拉长为 30-35 年的风险（只要是投资得当的话）。长线投资房产，属于很低风险极高回报的投资。

多伦多作为一个移民持续涌入的都市，尤其是来的新移民越来越有钱，房价 10 年 20 年长线看涨，是毋庸置疑的。从过去 60 年以及其他的发达资本主义的国际大都市过去几十年的房价增长曲线来看，房价都是每隔 10-15 年增长一倍。所以如果 15 年后房价翻一番，首付只投入 20% 的话，借助贷款的杠杆，投资回报率很容易达到 500%，如果中间每隔几年把升值的部分通过 refinance（重新贷款）变现出来再滚动投资进去，15 年的回报率远超过 1000%。当然前提是敢不敢贷款，没有贷款融资这个杠杆永远挣不到大钱，所有的商业公司及企业也一样。

虽然个别基金或者股票 15 年投资回报率可以达到百分之几百，但这种都是高风险基金或者高风险股票，高风险意味着这个投资也可能多年后侵蚀殆尽甚至血本无归，普通工薪阶层人士绝不敢孤注一掷把 10 万、20 万积蓄全部投资到某个高风险的基金或者股票上面，而都是“鸡蛋放在不同篮子里”，分散买入各种基金、股票，高风险的基金股票最多敢买一点赌一下而已，最后平均回报率也就是最多每年 10% 左右甚至不到，某个投了几千块买的股票即使 15 年后翻了 10 倍，但影响不了整体，一辈子还是个穷人，远远没达到财富自由的地步。

而投资房产，属于低风险投资，普通工薪阶层人士完全可以花 10 万、20 万做首付投资房产，向积累百万财富努力，争取财富自由，改变一生命运。

从目前全球的各种信息综合来看，随后几年，房价继续上涨的机会成本远大于下跌的机会成本。现在多伦多的房地产市场的租售比仍然是很合理的比值，租售比是规避房地产投资风险很关键的一个数据，去年夏天很多等着房价再降一降而没有出手的人士都错过了一次很好的投资机会，所以任何的投资，想 timing（适时选择）市场，找最低点买入永远都是很难做到的事情，机会稍纵即逝，所以早投资肯定好于晚投资。

多伦多的平均房价过去 10 属于很稳健的增长。中国大城市的房价已经走到前头了，有这么多中国移民及留学生，而且会越来越多，中国的高房价肯定对多伦多的房价有个“蝴蝶效应”。再加上现在美国的宽松货币政策，钞票就是在持续贬值，所以房价继续上涨，10-15 年后增长 100% 是很理性的预计分析。

人就活一辈子，相信对于绝大部分中年国移来说，也就剩 10 到 20 年可以“施展折腾”的时间，在好区长线投资房产永远都是一个很赚钱的投资。不信，5 年后咱们回头再看。