

# 巴菲特在房地产投资中下大赌注

自从房地产崩盘以来，我们听说过很多次的复苏。但那些复苏都未真正出现。巴菲特会做什么别人不做的事呢？他大量竞投ResCap的债券，这表明他深信房地产投资是一个绝好的机会。



有人说，这次的复苏和以前的都不一样？

没错，现在有几个对房地产市场的利好因素。第一，新房存货量。新房存货量现在几乎是五十年来的最低，现时在售的新房大概有144,000间。从供给来说，房屋供给量低于六个月供给量临界值，以现时的销售速度，不出六个月，现有的新房就会被销售一空。这也是传统意义上划分卖方市场和买方市场的分界线。另外一个乐观的事情是房屋价格终于开始上涨，房屋价格在调整季节价格变动后上涨0.9%。这种情况已维持了几个月。对房屋价格来说，最重要的东西就是动力。现在这些动力都是对房屋价格有利的。在住宅市场，事情就更加乐观了。

以前我们都有一些小幅的反弹，为什么巴菲特认为这次就不一样了？

在大概一年半以前，房屋价格整年都在上涨，但在经济变差的时候，房屋价格开始再次下跌。而我们现在有两个利好因素。第一就是我们之前说的动力效应。第二就是价格租金比率。在传统住宅估价中，主要看房屋的价格和租金价格，就像你比较股票价格和股票的收益一样。价格租金比率已回到了房地产繁荣期之前的1998年水平或不同指数的2001水平。

如果我是个人投资者或小投资者，我应该怎样投资？

这里有两种方法可以从这次复苏中获利。一个就是我们刚才说的住宅市场，我们几个房地产发展商如KB Home和Lennar，一些分析员认为，他们营利能力强劲。另一个利好市场是商业地产，Haggerty投资的是商业地产信托基金，这些信托基金只投资商业地产。巴菲特偏好短租期的物业如公寓和私人仓储，这些物业能在经济变好时迅速调整租金，从中获利。

想了解更多房地产投资信息，[联系我。](#)