

从组团买房养老到组团投资指数基金养老

刘建位*

摘要：现在网上喜欢拼单拼团，比个人分散购买，质量更有保证，价格更优惠。其实我们可以组团买房养老，按照这个思路，也可以组团投资指数基金养老。其实个人买指数基金，本身就是组团购买整个市场规模最大而且质量最好的少数上市企业，以巴菲特的观点来看，对于绝大多数投资人来说，指数基金是长期投资最佳方式，而养老投资是期限长达三十年左右的长期投资，所以养老投资首选通过指数基金组团买好企业，次选个人单独投资买房子。

关键词：养老投资 组团 买房 指数基金

一、理想的组团买房养老模式，比个人单独买房养老质量更有保证而且价格更合理

长期投资买房养老是个不错的选择。

买房最重要的是选房，最困难的也是选房，如果选择的房子质量好，既有利于出租，也有利于长期升值。

如果想通过房地产市场投资买房养老的话，我们个人一般只买一个小区的一套房子。这样其实风险相当大，选择的城市好不好，地段好不好，小区好不好，真不好说，种种限制之下，这一套房子的质量不一定好。但是一个人的资金有限，只能买这么一套。

比起个人买房，我们拼团买房投资，不需要自己直接买一套房子，而是按照入股

* 作者工作单位为汇添富基金管理公司，本文仅代表个人观点，并不代表所在机构立场，也并非任何投资建议或劝诱。

投资比例分成就行了,这样拼团之后的资金实力大多了,就能同时购买很多套房子,平均下来整体的选房质量就稳定多了。

既然是设想,我们就设想个超级大的买房拼团。

长期投资买房必然有三大问题:选房质量高低问题,买房时的价格贵贱问题,买房配置的仓位轻重问题。理解这三大问题,就能理解股票长期投资的三大问题:选股、选时、配置。

(一) 组团买房能一下子解决选房的质量高低问题

我们把全国所有的楼盘,按照其销售市场价值规模排名,楼盘总平方米数乘以市场价格就是这个楼盘总的市场价值。我们把全中国市场价值规模排名前一千的楼盘,全部买下来。这样的话,我们选房的质量就是这一千个楼盘的平均质量水平。这样一来,你买房子的时候就可以闭着眼睛买了,肯定放心。

我女儿喜欢吃蛋糕,我们用千层蛋糕来比这个千家楼盘的投资组合。一个楼盘是一层,一千个楼盘就是一千层。

以据称上海面积最大的小区上海康城为例,建筑总面积 200 万平方米,目前均价一平方米 4 万元,市场价值就是 800 亿元。

如果全中国有一千个这样的楼盘,合计就是 80 万亿。

中国 2022 年 GDP 为 121 万亿。这一千个楼盘市值就能占到 GDP 的三分之二。

再看在整个中国房地产市场占的比例。因为房地产市场没有直接统计数据,只能大致推算。

一算住房的人口数量。按国家统计局数据,2018 年我国城镇常住人口为 83 137 万人。

二算人均住房面积。国家统计局网站《居民生活水平不断提高,消费质量明显改善——改革开放 40 年经济社会发展成就系列报告之四》文中说:2017 年城镇居民人均住房建筑面积比 1978 年增加 30.2 平方米。1978 年城镇人均居住面积是 6.7 平方米,所以 2017 年城镇人均居住面积是 36.9 平方米。

三算城镇居民总面积。城镇常住人口数为 8.31 亿,人均居住面积为 36.9 平方米,总居住面积 307 亿平方米。

四算住房市场均价。按照国家统计局网站《2018 年 1—12 月全国房地产开发投资和销售情况》,2018 年度房地产市场销售额为 15 万亿,销售面积为 17.17 亿平方米,由此推算全国房地产均价为 8 738 元/平方米。

五算中国城镇居民住房市场总价值。总居住面积 307 亿平方米,均价为 8 738 元/平方米,相乘得出市场价值总额为 268 万亿。

这是 2018 年的数据。现在过了 5 年,综合考虑房价上涨和新楼盘上市,非常保守估计每年上涨 3%,5 年涨幅 15%,2023 年就是 $268 \text{ 万亿} \times 115\% = 308 \text{ 万亿}$ 。

综合考虑房价上涨和新楼盘上市,谨慎估计每年上涨 6%,5 年涨幅 30%,现在就是 $268 \text{ 万亿} \times 1.3\% = 348 \text{ 万亿}$ 。

如果考虑全国房产均价为 8 738 元/平方米,跟我们知道的大多数一二三线城市差距有些大,个人估计时再提高一些,比如提高 20%,也就是 1.3 万左右。 $348 \text{ 亿} \times 120\% = 418 \text{ 万亿}$ 。地产商潘石屹个人估计的数据是 65 万亿美元,折合 450 万亿人民币。数据已经相当接近了。

我们不是学者,不用过于精确,就用 400 万亿好了。

这样一算,以上海面积最大的小区上海康城市场价值 800 亿为代表,一千个这样的楼盘就是 80 万亿,能占全国城镇住房市场价值总和的五分之一。

中国的房地产市场规模最大,我们组团购买五分之一,选房的质量稳了。

可能有人说了,组团 80 万亿,占中国一年 GDP 的三分之二,这个团太大了不好拼团。

没关系,我们有一个灵活的解决办法。

一千个楼盘,叠加成一个千层蛋糕。我竖着切一小块,也是一千层,和整个千层蛋糕的成分完全一样。

这类似于,一千个代表楼盘,我们可以一个楼盘买一百套房子,也可以一个楼盘只买一套房子。

比如我们拼团只拼到 800 亿资金,只占这一千个代表楼盘市值总和 80 万亿的千分之一,没有关系,我只要把大蛋糕切出来千分之一的薄薄小片就行了。这样有一千层的薄薄小片,市场价值相当于一千个楼盘中的一个,但是其质量混合了一千个楼盘,所以品质的稳定性远远胜过任何一个单独的楼盘。即使其中任何一个楼盘出大问题了,都没有关系,还有其他 999 个楼盘。因为足够分散,所以整体而言楼盘的品质非常稳定。

这一下我们可以闭着眼睛买房投资养老了。

(二) 定期定额投资能解决买房选时的价格贵贱问题

第二个问题是选择买入时机的问题。房地产的价格,每年也会有相当大的浮动,

我怎么保证我买的不是特别贵?如果是自己个人买房,一辈子只买一次房,一锤子买卖,真没有办法保证。

不过其实我们是分期分批投资的,我们大多数人买房子都是先付三成或者5成首付,然后再申请抵押贷款支付余款,每个月发了工资就还银行一部分贷款。

银行就是中间过个桥,我们实质上首付投资一大笔,然后每月分期分批投资。这是因为房子必须一整套买下来才行,所以我们需要先向银行贷款凑够所有房款才能买。

而我们这样组团买房投资养老,就方便了。我们手上现有的资金可以投资一大笔,类似于缴首付。以后每个月发了工资,再投资一些就行了,这类似于每个月还房贷。

因为大部分资金每个月陆续投资买入,长期下来摊平了,你肯定是平均价格买入的。

所以我们可以闭着眼睛买入了。

选择房子的质量问题解决了,同时买全国最大的一千个楼盘,质量摊平,可以闭着眼睛买。

选择买入时机和买入价格的问题也解决了,每个月有闲钱就买一些,持续买入二十年到三十年,价格摊平了,可以像闭着眼睛还房贷一样闭着眼睛买入。

(三) 重仓配置能解决买房配置的仓位轻重问题

第三个问题来了,就是在房地产投资养老上,你要累计下注多少。买房自住,没办法,全部押上。但是这样买房投资养老,就没有必要全部押上了。毕竟你还有其他长期支出项目,孩子的教育,父母养老看病,自己其他长期爱好。所以你得决定一个投资比例。简单地说,十年不用的闲钱,有多少可以用来这样买房投资养老。

这就是我们经常说的资产配置,投资资金配置,仓位配置。

对绝大多数中产阶级来说,整体来讲,长期投资只有两个地方,要么是存银行做长期存款或者买长期国债,要么就是买房长期投资。相对而言,银行长期存款,或者买长期国债,年化收益率非常稳定,波动性很小,但从过往经验看,这个收益率太低了,远远不如买房。

现在银行五年期存款利率2.65%,十年期国债收益率也是2.65%。

国家统计局发布的数据,2022年全年全国居民消费价格指数(CPI)比上年上涨2%,低于全年3%左右的预期目标。也就是说,按照官方3%的通胀预期,我们做五年期长期存款,或者买10年期国债,也就是能够打平通胀而已。扣除通货膨胀之后,实

际收益率相当于零,没有多少实质性的升值。

而看看我们自己住的房子,过去 15 年至少涨了两三倍。按 15 年上涨到两倍计算,年化收益率超过 5%,扣除 3%的官方预期通胀率,一年也能实际升值 2%。按 15 年上涨到三倍计算,年化收益率就超过 8%,扣除 3%的官方预期通胀率,一年也能实际升值 5%。

按 CEIC 提供的中国房价增长数据,从 1999 年 3 月 1 日到 2023 年 6 月 1 日,24 年间中国房价年化收益率达 10.5%。

这就是长期的力量。

1994 年,中国 GDP 只有 4.86 万亿元,接近 5 万亿。

2022 年中国 GDP 突破 120 万亿。

28 年累计增长幅度超过 24 倍。

1999 年中国 GDP 接近 10 万亿,过去 24 年增长 12 倍。

这么一比,过去 24 年房价增长率与 GDP 增长率非常接近了。

我们把中国用于投资的房子整体来看,买入卖出的差价互相抵消,这些用来投资的房子整体就是个赚钱机器,能够到手就是租金收入,所以其市场价格水平整体来看,取决于租金水平。租金水平取决于市场租房需求,而 GDP 增长得越快,租房的需求就越大,所以整体来看房价上涨与 GDP 相关度非常大。当然其中包括一部分抵消通胀导致物价上涨的需求。这是房地产投资既能保值又能增值的关键。保值是因为住房是刚需,至少可以提价抵消通胀。增值是经济增长加上租房市场需求增长推动房价随之上涨。

所以我们有闲钱的话,应该大部分用来投资买房养老。你愿意承受房地产投资的市场价格相当大不确定性,来换取相当高的超额实际收益率。

五年银行存款和十年长期国债扣除预期 3%通胀率后的实际收益率相当于零。

如果未来 30 年房价继续和 GDP 基本上同步增长,如果比过去 30 年低了一半,只有 5%,我们 15 年也能翻一番,三十年也能翻两番。

如果未来 30 年房价继续和 GDP 基本上同步增长,如果比过去 30 年低一些,只有 7%—8%,我们 8 年或者 9 年也能翻一番,三十年也能翻三番。

如果未来 30 年房价继续和 GDP 基本上同步增长,如果能和过去 30 年一样,有 10%以上,我们至少能翻四番。

我个人觉得房价上涨,一看 GDP 增长率,二看通胀率,相当于二者之和。

越说越想投资这样的房地产组团投资养老基金了,可惜现在市场上并没有这样的组团买房投资全中国整个房地产市场的超大房地产指数基金。

二、比组团买房更合算而且更方便的组团买企业 投资养老方式——股票市场指数基金

如果我告诉你有另外一个这样的组团投资养老工具,其投资收益率比投资房子还高,还更加方便,你愿意吗?

想想看,我们投资买房的真正目的是什么?不是为了住,不是为了个人消费,我们只是为了投资这些房子,对于我们来说,这些房产投资只是个赚钱机器而已,如果有别的赚钱机器能够提供同样稳定、同样高的长期收益率,甚至更加稳定更高的长期收益率,那我们何乐而不为呢?

有吗?

有。这就是股票指数基金投资。

(一) 上市公司流通股票和上市流通房产一样都是长期赚钱机器,股票投资长期收益率更高

还记得我们前面说的那个宏大的拼团买房养老投资幻想吗?我们要组团中国市场价格规模最大的一千个楼盘。对于我们买房投资来说,这些房子就是赚钱机器,对于我们股票投资来说,这些企业也是赚钱机器。

你可以设想一家上市公司就是一个大楼盘,一股股票就是其中的一套资本小房子,每一套房子都一模一样,那么一家大型上市公司会有几亿股到几百亿股,相当于有几亿套房子到几百亿套资本小房子。一股股票就是一套资本小房子的市场价值,最低一块钱,最高的也不过是几百块钱,所以在股票市场上给你的资本买一套房子住就方便多了。

对于我们是房东的房子,我们投入的资本创造的是租金收入,对于企业这个大楼盘来说,我们买入了股票就是股东,每一股股票就是每一套资本小房子,创造的是盈利。我们买房子作为房东,拿到的是租金收入,其实还不全是盈利,你要把维修费用、空置费用扣掉,才是你实际的盈利。那么对于我们去投资股票来说,我们股东拿到手的现金分红,那就是纯纯的利润了。

买房子租金收入是小头,关键看房子市场价值的升值,我们买股票每年分红的红

利收入也是小头,大头是股票市场价值的升值。长期来看,中国股市升值幅度高于楼市。1990年12月19日上证指数开盘,只有96点,2023年8月10日收盘超过3200倍。过去近33年累计升值超过32倍,大幅超过同期全国房价上涨水平。

这个也是水涨船高。1990年中国GDP只有1.74万亿,到2022年GDP达到121万亿,累计上涨近70倍。

整体来看,GDP增长推动全国房价30年上涨十几倍,也推动股市整体价格上涨超过30倍。

所以,从个人投资养老平均三十年的期限来看,股票这个赚钱机器比房产赚钱更多。

从美国过去50年的长期投资收益率来看,股市年化收益率有10%,房产有8%,而国债只是勉强跑赢通胀而已。所以巴菲特说了,长期投资要跑赢通胀,实现真正增值,要么买好房子,要么买好股票。

长期投资买房必然有三大问题:选房质量高低问题,买房时机的价格贵贱问题,买房配置的仓位轻重问题。大道相通,股票长期投资也有本质上相同的三大问题:选股、选时、配置。

而通过定期定额购买模拟整个市场指数的指数基金,就能基本解决长期投资这三大核心问题。

(二) 指数基金组团买股票质量超稳定

选择好房子,不容易,选择好股票,更不容易。可以说大多数人都会买房自住,不会也一学就会。但是如何买房投资,就复杂多了,你想想看,要是你有十个亿,如何买房投资呢?这比只是简单地满足自己居住的需求要复杂多了,你要从未来客户的眼光来考虑问题,人家愿不愿意买你的房子,人家愿不愿意租你的房子,这样才能推断你这个房子升值的空间有多大,为此你要考虑更多方面。

想学会选股,难度比选房高出至少三倍。先要学会看懂企业基本面,分析企业竞争优势,分析企业财务报表预测未来盈利能力,没个两三年摸索就成不了基本面分析能手。然后再学会证券市场投资基本知识,熟练投资操作流程,适应市场的周期波动,有时顺势而为,有时市场走极端又要逆向投资,这更难,成为一个市场面操作熟手少说得花个两三年。时间长了,会发现基本面好懂,市场面分析也不难,最难的是自己的心理面。要控制住自己的妄念,成为一个在内心情绪波涛汹涌时还能冷静正常操作的投资老手,肯定要磨练上个三五年。基本面、市场面、心理面三个方面修炼下

来,没个十来年,成不了一个股票投资好手。

我们大多数人都能找一个行业,磨炼上十来年,成为一个超过行业平均水平的专业熟手。但是 99%的人在股市磨练上十几年,都成不了超过市场平均水平的投资专业高手。

别不信。统计数据表明,过去 20 年,从长期业绩来看,美国 90%的基金经理跑不赢市场平均水平。

这个平均水平就是所有股票整体价格上涨水平,我们用指数来代表,美国代表市场的就是标准普尔 500 股票价格指数,简单地说就是用股票市场价值排名前 500 家公司的股票合在一起代表整个股市。

这就相当于我们在房地产投资上购买市场价的规模排名前 500 个楼盘的房子,要胜过那些自己选房子投资的专业人士。这相当于买了一个 500 层蛋糕,品质非常稳定有保证。

我们就是努力研究上 10 年、20 年也很难达到基金经理的投资专业水平,但是我们一夜之间就可以达到打败 90%基金经理的市场指数投资水平。就像买房一样,我们可以闭着眼睛买中国市值最高的一千个楼盘,我们选房就达到专业人员的平均水平。同样的做法,我们这样组团投资中国规模最大的一千家上市公司股票。

中国上市公司股票的数量,要远远少于中国的楼盘数量。现在上市公司股票只有 5 000 多只。我们投资股票市值规模排名前 800 只股票就可以了,股票数量只占七分之一,而这 800 股票市值能够占到四分之三。

所以这样市值排名前 800 只股票构成的股票就是中证 800 指数。追踪复制这个指数的基金,就是中证 800 指数基金。

买股票和买房长期投资一样,关键看长期收益率,中证 800 表现如何呢?

2004 年 12 月 31 日为基日,基点为 1000 点。到 2023 年 8 月 10 日,超过 4300 点,年化收益率 8.4%,6 年能够翻一番,过去 20 年累计上涨 4 倍以上。

可能有些朋友会问,为什么不选前 50 大股票,前 100 大股票,前 300 大股票的指数来投资呢?

有这样的指数,比如 MSCI A50,中证 100,沪深 300 等等。但是你发现,股票数量越多,越分散,选股的质量越稳定。而且你可能不知道这样收益率还更高一些。我们以后再具体分析比较,这就是获得诺贝尔经济学奖的马科维兹所说的“证券市场投资唯一的免费午餐”。指数基金,不用选股,更高分散,业绩波动率更低,稳定性更高,却

能获得更高的收益率。

原来最流行的市场指数是沪深 300,大多数基金经理以此作为他们对照的业绩基准。现在新发行的基金更多改用中证 800。中证 800 成分股更多,更分散,对整个股市的代表性更强一些,而且这让中证 800 长期业绩更高。从基期 2004 年 12 月 31 日到 2023 年 7 月 31 日,近 20 年间,包括红利在内,中证 800 全收益指数累计上涨 490%,年化收益率有 10%,比得上美股标准普尔 500 指数历史收益率水平。不包括红利在内,中证 800 指数累计上涨 336%,与沪深 300 指数同期涨幅 300%相比领先幅度超过 10%。

至于未来的升值潜力,我们从过去来看吧,过去 30 年的升值幅度,是超过中国房地产的升值幅度的,正常的话,未来 30 年的股市升值也有较大可能也会超过房地产升值。

当然,最近的中国股市经历了大涨大跌,从三千点又回到三千点了,但是我们的房地产市场也经历过类似的事件。

上海的房价在 20 世纪 90 年代曾经大涨,后来大跌了,又过了好多年才重新涨回去。

如果是你是投资养老的话,一般有 20 年到 30 年的投资期限,所以说这个持续下跌好几年在你的预料之中。

过去涨得不好,对于长期投资来说反而是好事儿,跌得越多,你买得越便宜,长期升值幅度越大。从 30 年长期投资来说,买整个股市和买整个楼市是一样的道理。

所以我个人推荐,如果你又想稳妥,又想增长率高的话,买中证 800 指数基金,好懂好说好算。

中证 800 指数用了不到 A 股上市公司数量总和 1/6 的股票数量,覆盖了全市场 2/3 的总市值,赚到了整个 A 股市场九成以上的利润,也贡献了 A 股近八成分红,对 A 股而言有着非常显著的市场代表性。

中证 800 指数成分股有一大一小两块,以大盘股为主的沪深 300 指数成分股的市值权重占比约为 74%,以中小盘股为主的中证 500 指数成分股的权重占比约为 26%,大致上是 3:1。这样既有大盘股,同时又有一部分中小盘股,大盘股提供稳定性,又有市值占比 1/4 的小盘股提供成长性,所以中证 800 是目前我比较看好的一个选择。

目前我个人持有的中证 800 指数基金更多一些。当然,每个人情况不一样,我说的只是我个人的情况,仅供各位参考。

(三) 指数基金定期定额投资更方便

再从买入的方便程度来说,指数基金远远超过房产投资。

买入指数基金没有一次性付首付的强制要求,也没有每个月最低还款金额的要求。你可以一次性投资,也可以陆陆续续买,想买多少买多少,很多指数基金定投可以选择一次只买一块钱。一块钱,也能分散到中国最大的 800 只股票。这就是拼团的力量。

指数基金这个千层蛋糕配料比例模拟股票市场整体组合,比房产投资基金配置模拟整个房地产来说,要方便多了。因为我们要买房投资的话,至少买一套房子。股票投资,每家企业相当于一个大楼盘的话,每一股就相当于其中一套小房子。最便宜的只有一块多钱,贵的,像中国最贵的股票茅台,最高时也只有两千多块钱。这样的话,买一股股票,比买一套房子便宜多了。

股市长期收益率高,但是短期波动性大,远远大于房地产,如果你短期买入价位太高,会大大降低你投资养老起码投资 20 年的长期收益率。

如果能够把握股市周期,预判下一阶段股市趋势,熊市底部反弹大涨之前大幅加仓,在牛市顶部反转大跌之前大幅减仓,当然能多赚好多钱。

问题是理想很丰满,现实很骨感。证券投资行业有两百多年的历史了,机构和个人在预测股市走势上花的时间精力金钱,都折合成金钱的话,估计超过全世界所有铁路公路机场的投资之和,但是至今没有找到持续成功的股市预测方法。相比之下,股市冷热温度变化预测技术的发展,远远不如天气预报。

那些拿着千万年薪的券商策略分析师和首席经济学家,职业如同股市气象预测专家,却预测不准股市的中长期大幅波动,波动幅度是多少,什么时间会开始,能持续多久。

对比气象预测,刮风降水降温,变动幅度会是多少,什么时间会开始,大致能持续多久,现在真是能预测得八九不离十。所以我们出门前会看天气预报,我们也相信天气预报。

可是在股票市场上,我经常听到的忠告是:不要看市场预测,根本不要看市场预测,千万不要看市场预测。

为什么呢?

因为股票市场和大气环境的组成要素不一样。

大气温度主要有三大影响因素,太阳暖大地,大地暖大气,大气返大地,再加上刮

风和降水两个小影响因素。请注意,这些都是物,不是人。人类活动对气温变化有影响,但是影响很少。

而股票市场价格波动,其实反映的是人的交易行为,行为背后是人的判断分析预测,当然人会理性分析宏观经济和企业盈利等基本面,但是人还是有感情的,而且人的感情波动幅度是非常大的,在分析预测的时候,情绪影响很大,这是导致股票市场价格波动远远超过经济面和企业盈利面的最关键因素。什么都好预测,但是人心难以预测。

这个市场周期波动性大,有些复杂。举例来说,如果股市可以准确预测,像天气预测一样可以准确预测今天股市升温,升温幅度 3%……

结果将会怎样?

如果你是买家,你一听肯定马上下单买入。

但是别忘了,股票交易,是买卖双方的交易,你想买入,前提是有人愿意卖出才行。

可是,你听到股市预测,说今天股市会上涨 3%,那个手里拿着股票的卖家也听到了,那么这个卖家还会愿意低价卖出吗? 要么他直接加价 3%,要么他觉得说不定明天还会继续涨,我今天不卖出了。所以结果就会导致市场要么一开盘就涨到预测水平,要么无法成交。二者都代表市场失灵。

反过来,听到股市预测说今天要下跌 3%,也会是类似的情形,你想卖出,人家知道会下跌,根本没人会来买入你手上的股票。市场也会失灵。

市场失灵,就没有存在的价值了,整个股市就会消失了。

只有大家普遍预测不准,市场交易才能持续进行,股市整体才能实现在不断试错中逐步发现价值的基本功能。

所以股市预测不准是股市存在的前提条件。

你想要有像天气预测一样准确的股市预测,感情上可以理解,但是现实中根本没有。

对于所有人来说,绝对不可能准确预测股价,不管你是专业的还是业余的。

我们要买股票指数基金二三十年长期投资养老,也需要选择买入时机,该怎么办呢?

你买房子,也是三十年的长期投资,你知道首先大方向肯定正确。具体买入时机,你只用了一个方法,有效化解了选时的问题:你是长期投资,只有一小部分首付是一下子投入,其余资金以银行贷款的方式先借后还,实质你是用每个月定期定额还房贷的方式,每个月定期定额投资房产的。

你买房的时候,其实也预测不准未来几年的房价走势,但是我相信未来三十年长期来看肯定会上涨的。于是你忽略了短期的波动,只管定期定额还贷,其实质是你定期定额投入。这大大缓解了我们房产投资选时的焦虑。

你想做股票长期投资养老,投资期限会长达 30 年左右,想要预测未来 30 年股票市场价格的波动太难了。但是从历史数据来看,未来 30 年股价上涨幅度一般来说肯定会超过房价上涨幅度,所以说你只管像投资买房定期还贷一样,定期定额投资指数基金就好了。

要定期定额投资指数基金,非常方便,比定期还房贷方便多了。

现在你有支付宝上的余额宝,有微信上的理财通,上面可以非常方便地设置。现在各家银行、券商、基金公司的 App 上都能轻松设置基金定投。

(四) 股票投资养老配置,要像你买房一样重仓配置

还有一个大问题,那么我们在股票投资养老上配置多少资本合适呢?

这个问题确实不好回答,但却是每个养老投资者要考虑的第一大问题。

用投资行业的术语说,买指数基金是空间上分散,解决了选股难题;定期定额投资买入是时间上分散,解决了选时难题。剩下影响最大的问题,就是投资仓位配置问题,必须投资人自己做出决策,无人可以代替。

我先说结论吧,我觉得我应该像买房养老一样买股票养老。我想在买房上投资配置多少钱,我应该在买股票指数基金养老投资上也配置多少钱。

不是一下子配置这么多,而是像每个月发了工资就定期还房贷一样,定期定额买入指数基金,最终你会发现你的股票投资组合市场价值持续不断增长,最终会超过你的房产投资价值。

配置问题,是股票长期投资养老的最大问题。你如果能够像买房投资养老持续还房贷持续投入而且长期持有二三十年,你同样每个月买入追踪整个股市的指数基金而且长期持有二三十年,这样你长期摊平下来肯定能够得到股市平均收益率,按照中国股市过去二十年到三十年的历史统计数据来看,年化 10% 以上,与美国股市持平。你买的是和大家一样的指数基金,得到相近的年化平均收益率,剩下来决定你的收益绝对额大小的,只有一个因素,就是你投入的本金合计有多少,投入的越多,赚的越多。这个和你当年买房一样,过去 20 年,整体上看房价上涨的幅度差不多,关键是你买的房子大小,就是你投入的本金多少。用投资术语来讲,就是配置比例的高低。所以养老投资首选通过指数基金组团买好企业,次选个人单独投资买房子。