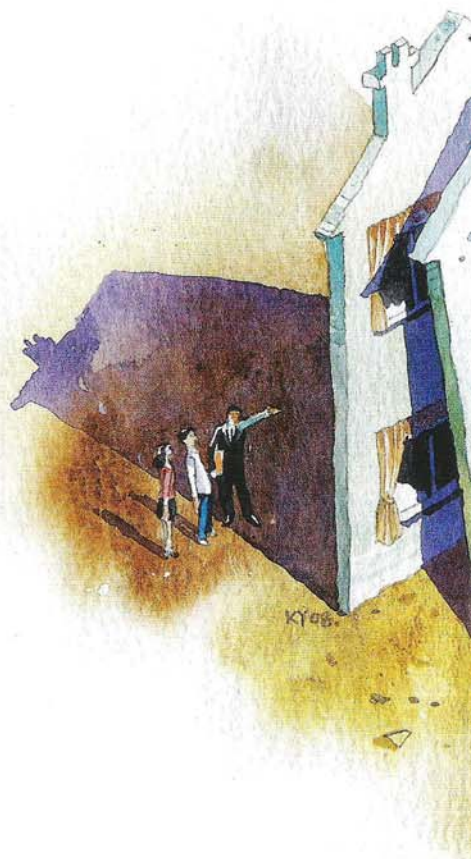




逍遙退休系列之十三

根據美國標普/Case-Shiller房樓指數，全美十大及二十大城市的指數，分別在2006年6月及7月見頂，到現在已回落了兩年了。在美國樓市崩潰前，市面上及傳媒上便出現很多買樓致富的故事及方程式。當時，美國有線新聞網（CNN）便曾訪問一對夫婦如何買樓致富。（《香港經濟日報》2006年4月8日，「美夫婦靠天書買樓從未虧蝕」）

在樓市形成泡沫時，坊間和大眾自然會流傳似是而非的退休方法，短綫看來是對的，但長綫並不如是，甚至可能抱憾終生。



供不應求的假象

美國一對夫婦8年來投資物業無往不利，成為新冒起的富戶。他們當時手上擁有3幢物業，自言9年後便可以退休享清福，靠兩人一手建立的小小物業王國，足以優裕地度過餘生，退休後就在教會做義工。另外，暢銷書《Automatic Millionaire Homemaker》中強調，付出租金就是幫業主供樓，因此應該要置業，那便可以「自動」成為百萬富翁。

布殊4年前種禍根

奧巴馬及麥凱恩的美國總統選舉競逐已進入最後直路，回想4年前美國

總統布殊競選連任時，他已為現今的樓市炸彈留下伏線。

當年，筆者在另一專欄寫道：「布殊為求連任，不惜揠苗助長，令經濟加速復甦。美國聯儲局減息13次，利率跌至45年最低水平，再加上每周為金融體系注入200億美元，令貨幣供應大增。另外，美國政府窮兵黷武，增加軍費開支，美國第二季GDP增長一半來自軍事工業，又減股息稅及資本增值稅，減高收入人士薪酬稅，助長消費及股市。利率低企，令美國房地產價格不斷上升，業主轉按及加按，套取現金，投入消費市場，繼續忘情消費『掃

貨』，令零售市道暢旺異常……在泡沫爆破前，經常經過最後的吹捧，在忘情的擴張之後，便是夢驚醒之時。正如道德經所說：『物極必反，理窮必變』。」

高位沽貨緣木求魚

「最後的吹捧」令一般散戶接了最熱的火棒，正如當推銷員推介以往被忽略的商品基金以及農產品基金時，其實，泡沫已面臨爆破。大家可知道，「最後的吹捧」的最大賣點是甚麼理據？那就是「供不應求」。

當大戶吹噓油價將在7月升破150

撰文：鄭建生

香港大學社會學博士，為3F逍遙投資學始創人，專門研究女性心理，解開大多數人特別是女性的投資心結，進身逍遙投資行列。



當一般大眾都聽說而相信一種事物是「供不應求」時，早着先機的投機者便能找到大量買盤承接他們的獲利貨。

插圖：KY Chan

美元，稍後更會升至200美元時，股神巴菲特也認為油價上升是由於市場「真實地」出現「供不應求」狀況。兩個月後，油組「意外地」決定減產，最意外的是，他們的理據是「供過於求」。

一位投資名家在1997年後，大舉進軍英國樓市，大有斬獲。他最近在專欄中宣布，他最後一間英國樓已賣出，但他不是很開心，而是「忍痛」。為甚麼呢？

「英國樓價8月份較去年同期下跌12.7%，是1983年以來最大跌幅……。我最後一間英國樓賣了大半年，終於忍痛照買家價賣掉，9月3日

成交矣。」很明顯，你不是忍痛蝕讓，而是比高價賣平了超過一成。事實是，在高位沽貨幾乎等同緣木求魚，因為沒有大量買盤，少少沽售力量都可以重重地推低價格。

投機需求製造泡沫

更深層來說，英國樓價較早前上升是因為「供不應求」，但「需求者」是不是全部都是用家呢？不是，來自投資者也可以很大，遠至香港也有「需求」，也就是「投機需求」。他們認定，在供不應求之下會形成價格上升趨勢，於是便投入資金在這趨勢中圖利。

當大眾都想着「供不應求」時，便出現「投機需求」，產生新的「需求」。那些因為「供不應求」而入市的人，也想着在趨勢逆轉前套利離開。當套利行動出現，這便形成「供應」。尤其是當一般大眾都聽說而相信一種事物是「供不應求」時，早着先機的投機者（一般都是大戶）便能找到大量買盤承接他們的獲利貨。結果，「供不應求」可以旋即轉為「供過於求」。

由此可見，退休以至提早退休絕對不能倚靠投資物品的「供求關係」，而是投資物品的增值動力。如何找到呢？將來再為大家分享。RM