

【念念有余】

在真实地产市场，靠前瞻性赚到钱的都是少数，虚拟地产更考验投资能力，想要赚钱难如登天。

余胜良

实物资产投资都不容易，更不要说虚拟资产了。最近林俊杰又火了，因其买入虚拟地产浮亏91%。买入虚拟地产和真实地产相比，风险只会更大。

真实地产的价值已经众所周知，农耕时代租别人家土地都要给租金，佃农就是没土地、靠租地耕种谋生的人。城市人就要购置房产，地产跟我们每个人密切相关，传统社会富贵人家一般都是占有土地多的人家。封建社会的统治者、贵族甚至会有自己的封地。

中国人到陌生城市旅游，到其他国家旅游，都习惯性地问当地房价如何，和所在城市对比盘算一下，如果房价很贵，顿时觉得肃然起敬，又敬而远之；如果房价很便宜，就会生出一种可以轻松驾驭的感觉。处在一个地产价格上升的大周期内，国人习惯对房价投入较多关注。

靠房价上涨赚钱者大有人在，在一二线城市尤其多，很多人其实并不是刻意的投资者，他们只不过恰好有钱需要做一下投资，或者要结婚生育，或者到了一个城市想有落脚的地方，绝大多数购房者本身收入比较高。只有少部分人能看到房价上涨的趋势而投资得利，其中靠投资套现刷信用卡的会有一部分，但占比不会太高。以深圳为例，早期购买商品房产并不困难，遗憾的是那些在2000年左右有能力的购房者选择回老家盖房者、判断房价会上涨又无能力买房者，以及卖掉深圳房产回乡置业者。

从上述分析可以发现，即使在上涨大趋势下，真正有意识靠投资房产致富的也只是少数，大多数只是恰好需要买房而已。

虚拟地产的购买者，是出于什么目的？绝大多数都是为了投资，赶时髦，害怕被时代抛弃。元宇宙出来后，很多人嗅到了财富的味道，想要靠此大赚一笔。其中，像林俊杰这样的明星，购买虚拟地产花费只占个人财富很小的比例，普通人无法效仿，另外他们作为有影响力的人物，是卖方争取的对象。地产项目吸引明星捧场，需要推广宣传费，明星和普通人的买房成本差异很大。

形形色色的虚拟货币最后能成功的寥寥无几，如果大家都相信某一种虚拟货币会涨下去，它就会持续上涨，虚拟地产需要的也是共识。虚拟地产种类众多，层出不穷

，需要持续不断的吸引注意力，最终能成功只能是少数。

这和现实世界很不一样，我们看到一块土地和房产，从所在城市，周边房地产价格能大致判断出交易价格，这块土地和房产也能被我们使用。即使如此，房价能够上涨，也得益于城市化，得益于经济发展起来，得益于城市基础设施的改善。虚拟地产缺少类似的参考因素，让人摸不着头脑。

虚拟世界的房产增值要困难得多，2021年11月25日，一块4.87平方米的数字土地在虚拟世界平台Decentraland里卖出243万美元的高价，一家专业的数字资产投资集团购买了这块虚拟资产，希望将这些房产出租给时尚公司作为活动和零售空间。该公司还正在着手开发一座18层的摩天大楼，希望租给律师或加密货币交易所。

可以看到，买家买入土地的目的，也跟现实世界一样，是建房子出租赚钱。如果元宇宙世界来临，如果这个虚拟平台成为主流平台，那么这块土地还真有可能增值。但前提是类似的地块不要发行太多，这块地所处的区域比较繁华，成为未来居民的活动中心。

但是这有很多不确定性.首先元宇宙世界来临有不确定性，其次发行方是否能成为主流平台有不确定性。

在真实地产市场，靠前瞻性赚到钱的都是少数，虚拟地产更考验投资能力，在缺乏监管的情况下卖方会有层出不穷的地产供给，想要赚钱难如登天，想试下手气的投资者还是远离为妙。

（作者系证券时报记者）

本报专栏文章仅代表作者个人观点。