

大家好，我是无相君。

你永远不能理解我们的专家，是在替谁说话。

面对年轻人买房依然困难，面对我国是全世界房贷利率最高的国家之一，近日北师大房地产研究中心主任董藩表示：

必须照顾低收入阶层，必须照顾年轻人！

你看，多正义。

可是他接下来的建议就很扯淡了：

“建议首付降低为15%-20%，延长贷款时间至40年。”

什么意思呢？

嫌年轻人还30年的房贷还不够，应该再多还十年？

我脑海中不禁想出了一个画面——

25岁掏空父母口袋买房，等65岁还完房贷的那天，想伸个懒腰，奋力去挺直脊梁的时候，孙子却一脸苦逼的走过来：“爷爷，我要买房……”

好了，这辈子就和房贷相濡以沫了。

专家好建议啊！

原来他们“照顾低收入阶层”、“照顾年轻人”的方式，就是延长韭菜的生长期，减少收割力度，增加收割次数。

我们简单算下延长房贷时间会发生什么？

50万首付，贷款200万买房，4.9的利率。

如果贷30年，月供10614元，总利息182万。

如果贷40年，月供9511元，总利息256万。

多贷10年，利息就多了74万！而每月房贷才少了1100元。

所以，这个建议就是个巨坑！

不仅如此，这位心怀苍生的人，还坚决支持烂尾房的根源——预售制。

建议我们的专家今后还是别出来指点江山了，默默吃着俸禄就行了，非必要，不建议。

任何事情，都要看基本盘。

经过20多年跨越式发展，我国地产存量基数庞大，整体严重过剩。

昨天无相君写江西周公子的时候还特地提到了一个接盘问题（[点击阅读全文《为什么年轻人会逃离县城？周劼上了生动的一课》](#)）。

周劼本人及父母名下共计住房6套，总面积705 \square 。

40年之后，可能这些房子全都是周劼一个人的了。

而联合国

则对于中国人口的发展现状作出了预测：2050年，中国人口会降至11亿左右。

房子越来越多，年轻人越来越少，谁来接盘呢？

这些情况专家们难道不知道吗？

现在一些专家说什么到了最佳买点，鼓励大家买房，鼓励政策刺激。

说白了，就是想赶快卖掉手中房子，自己落袋为安。

翟山鹰大师已经告诉我们，
当一个人对你有所企图的时候，就会想方设法地逢迎你、哄逗你，但是这种逢迎只是暂时的，一旦目的达成，必然弃你如敝履。

2020年，恒大就是用75折卖房，给自己清库存，给三四线的很多家庭埋雷。

房地产，人口是核心。

当这个基本盘发生变化的时候，任何违背大势的行为都是螳臂当车！

只要你看到我们的生育率还在下降，你就不要指望这行还能好。

再者说，我们的地产本身就是揠苗助长的畸形存在。

世界银行最新报告指出：

过去20多年间中国房地产投资总额在GDP
当中的比重从2000年的3%上升到2014年的峰值14.8%，到2021年底仍然高达12.9%。

但在发达国家，这个比重通常只有5%。

我们要相信国家的纠错能力，现在地产行业已经触发纠错机制，其雷霆万钧之势能，已然显现。

今年上半年，中国一百个城市新房成交量比去年同期下降超过四成！

其中一线下降33%，二线下降42%，三四线下降44%。

现在开发商急切到什么程度？

西瓜、桃子、小麦换房已经不够奇葩了。

青岛

前阵子就对编制内的员工设买房KPI，武汉东湖区直接给编制内买房补贴15万。

甚至已经有开发商开始借钱给你付首付，然后让你去贷款，再分期把钱还给开发商了。

但千万不要忘了，这不是什么优惠。

这是挣扎。

2014年，万科说房地产现在已经从黄金时代进入了白银时代。

那么现在，房地产已经进入了黑铁时代。

万科虽然一直是地产行业的领头羊，但一直在看空行业，可以说是行业的吹哨人了。

不过，从经济宏观层面考虑。

很多人也确实不希望看到房价大跌。

房价如果大跌，踩在山顶上的普通人就只能跳楼了。

你有一个500万的房子，里面有300万是贷款，现在资产价格跌到了200万，为什么还要还贷款？

但是当你抛掉之后，就成了连锁效应了，大家都抛，市面上这种资产就越来越多，200万资产可能降到100万了。

100万对于银行来说就变成坏账了，连本都收不回来，那么整个社会的信用就完全崩塌了。

房价肯定是要稳住的，官方肯定还是希望把房地产作为产现金的奶牛，继续让它来给财政输血。

目前政策面给人的感觉是，维持一个平均值然后再慢慢涨，以前可能1年涨5%，但现在可能变成5年涨5%或者10年涨5%。

不过，想要房地产的泡沫挤压变得可控、不爆雷，归根结底还是需要让整个社会的经济恢复。

让大家回到对于收入增长的预期变得确定，对于将来5-10年内整个社会基本面有预期，人们才愿意为房子背上一笔长期的债务。

如果每天都是降薪，或者裁员的新闻，那么再怎么刺激房地产，都是徒劳！