

问题：为什么越来越多的人预测房价要下跌？

什么时候美股先崩了，中国才有可能让房市放松点。而即使这样，房市的放量还是会比美股的放量小得多。

中美两国目前是竞争关系，第一名废寝忘食，第二名自然也要头悬梁锥刺股。

第一名熬得住，第二名绝不会松劲。

第一名熬不住，口吐白沫晕倒进医院了，第二名才肯稍微少上几个晚自习——也就仅此而已。

房价要是在中国政府不希望的时间段下滑，我相信政府是有能力止住下滑的。

房价下滑，结果根本不是你会很容易买到房子，而是会产生大量失业，导致你根本不敢买房子了。

与一般人想象的恰好相反，房价长期上涨，你才买得起房子。真正该降的是首付、利息，而不是房价。

这要怎么理解？

假设一个房子有稳定的上涨预期，你现在买入要 200 万，五年后能卖出 300 万，十年后能卖出 400 万。那么你付了 50 万首付，背了 150 万贷款买下来，只要利息够低，你在任何时候卖出去，其实都是赚钱的。而且在一个长期上涨的市场里，你想卖总是好卖。

你真正的困难是两条——首付太高，买入这项资产的门槛太高，2) 利息太高，恐怕把房产本身的增值吞掉了。

只要这两条不存在，房产自身的价格高低并不重要。再高也罢，你买到就是赚到。

但是如果房价是下跌的，则它再便宜，你拿着它也是亏钱的，而且你一旦拿到手里就无法在亏钱的市场上卖掉，会一直黏在手上持续亏钱。

这就好像有两家银行。

银行 A 说，你要存我这，100 万起存，每年还要再存十万，我给你找地方住，啥时候你要取钱，我连本带利还给你，再给你一年 10% 的利息。

银行 B 说，你要存我这，50 万起存，每年还要存 5 万，我给你找地方住，啥时候你要取钱，我不见得给你，看你肯给我多少让步来说服我让你取出来。无论啥时候你取成了，一定比你存进去的钱少。

你真的觉得银行 A 关门了，只剩银行 B 营业，你会去银行 B 存钱吗？

存银行 B，何其不如直接租房子呢？干嘛绕这么一大圈还给 ta 几十上百万，又不给取、强取出来还要克扣呢？

指望房价下降会让自己实现住房梦，其实是一个幻觉。

尤其是房价下降，会导致大量以房产做抵押来融资生存的中小企业破产，造成大面积的失业潮。中小企业失能，大企业的供应链和销售渠道会大面积坏死，一样会受到沉重打击。

那些盼星星盼月亮，指望房价下降好上车的中下层，要面对比房子买不起更严重的问题——收入中断。

不错，你手里攒的这几十万现在够“上车”了，但现在出现两个问题——1) 现在上车可不是发钱，而是要亏钱，不是上车，而是跳一个不断变深的坑。2) 你没收入了，手里这几十万你要拿来扔坑里，而不是留着吃喝拉撒、备病备灾？

你这是疯了吗？

理想的“房屋降价”得这么干——瞬间腰斩，然后立刻在腰斩价上重新恢复强劲上涨趋势。然后因为这腰斩造成的金融冲击，强令金融机构自己吞掉，不影响企业的授信。

这实际上就是“印大量的钱，大赦天下”。

这么说吧，哪天中国一举收复了台湾，实现了祖国统一，美国低头认栽，退出了亚洲。非洲兄弟一片欢腾，一带一路排除了一切阻力。

这个“大赦天下”的喜钱是真的可以发一发的。

这喜钱分发的形式是啥呢？

很大的可能，是首付比例对国民大幅降低，利息大幅削减，还款期限大幅拉长。

房价不动，继续平稳上涨。

<https://github.com/waterwoodwind/john-hexa--notes/blob/main/titled/%E6%88%BF%E4%BB%B7%E4%B8%8B%E8%B7%8C.md>
<https://www.ximalaya.com/album/66664914> (Audio)

更新于 2022/10/26