

房地产市场已经在中国存在三十多年了，国外已经非常成熟了。在房地产不断的发展中，各相关的配套政策以及有利于房地产发展的土壤都已经培育起来了，我们不仅仅要看到房价的不断上涨，也要看到这个行业发展的速度和趋势！

比如：房价首先是一种货币现象，是央行决定房价，而不是开发商决定房价；再比如：对于一个城市、一个地区，不是GDP决定房价，而是吸纳的资金总量和人口增量决定房价。

今天，还想说的是：在中国，虽然你买房子的时候设定的按揭时间不尽相同，可能是20年、25年或者30年，但你真正有压力的还款期只有10年！

中国开始有商品房按揭贷款服务，是在上世纪九十年代，但不同的城市出现的时间不尽相同。

01

一位叫王新的女士，2002年在北京北二环某小区购买了一套三居室。

当时房子全款30多万元，自己与父母凑了约20万元的首付，再向银行贷款10多万元，一贷就是10年。

而当时每月还款大约1000多元，这占到了王新当时月工资的多一半，王新一心只想“赶紧还完”。

而到了2012年，这套房子的身价如今已经涨到500多万元，月租金可达到8000多元，月还款依然是1000多元

02

2001年5月，颜洁在北京买了属于自己的第一套房。据她回忆，当时是用公积金贷款了34万元，20年期，每月还款2100至2200元之间。

“那时候贷款买房心里都不踏实，睡觉还在想欠着银行的钱。”颜洁告诉记者，2004年下半年到2005年上半年，身边很多人都提前还清了房贷，包括自己的弟弟。

看到房子好租，颜洁下了再买一套房的决心。“但我不想再背贷款，就选了一个够全款付的小户型。看着姐姐坐拿租金，颜洁的弟弟十分后悔提前还贷，“还不如买套房呢”。

其实，这两个人都不算最早的按揭贷款人。当年的按揭贷款的确对购房者构成了巨大困扰和压力，但10年之后，这点钱已经不算什么了。如果是20年之后，更是如此。

为什么会这样？原因很简单，货币在贬值，你的收入也在上升。

按照目前M2增速（发钞速度）与GDP增速（创造财富速度）之间的差距，人民币购买力平均每年贬值6-7%，100元人民币，在10年、20年、30年之后，将分别贬值为：48元、23.4元、11元。

以此推算，如果你买了一套房子，做了30年的按揭，每月还款1万元，那么10年之后你每月实际还款金额，只相当于按揭时候的二分之一，也就是每月4800元了。

由此可见，对于绝大多数正常家庭来说，买房子真正有压力的按揭期只有最初的10年，以后的岁月将非常轻松。

房贷是最廉价的贷款

银行的钱究竟值不值得贷？对比分析一下你就知道：

信用卡延期还款，真实利率一般在18%左右；

到P2P平台借钱，年利率一般是25%~40%甚至更高；

如果是民间融资，则年利率就更高了；

公积金贷款买房的话，年利率为3.25%；

商业贷款买房的话，基本是基准利率的8.5折，贷款5年以上年利率是 $4.9\% \times 0.85 = 4.16\%$ ；

这样一对比就完全清楚了，3.25%~4.16%的房贷年利率与其他融资渠道相比实在是太低了。

既然清楚了向银行贷款买房是值得的行为，那么手头有足够存款还要不要全款买房这个问题就有了答案：尽量不要。

假设买一套143万的房子，贷款7成也就是100万左右，选择等额本息30年按揭，3.25%和4.16%的利率，每月需要分别还4352.06元和4866.85元。

换句话说，如果你不一次性全款买房，把这100万拿去投资，只要投资收益实现5.2%~5.8%（多用点心、提高自己的理财能力，这并不是什么问题），那每个月的收益就足够供房了。

也就是30年后，你不但还完了贷款，还保留了这100万本金。

相比一次性全款买房，相当于白白赚了100万！

更何况，通过贷款让自己有多余的资金应付突如其来的风险，急用钱的时候不至于去高代价借钱，可以说是一举两得。

30年的房贷其实真正还款就前几年，房奴并没有想象的那么难

这么赚，银行为什么不自己去买房投资？

如果买房子是一定会升值，稳赚不赔的生意，那为什么银行自己不去买房，只是借钱给你们去买房收利息？

银行能靠利息旱涝保收，利润丰厚，为何要承担很大的风险去买房呢？银行通过房贷就可以赚取可观的利息，而且风险小。

目前房贷的不良平均水平在0.29%左右。以房贷规模最大的建行为例，2016年其房贷的不良贷款率仅为0.28%，远低于全行1.52%的不良率，所以房贷收益对银行来说，旱涝保收，非常保险。

房贷的利息基本上不受房价波动影响，不管房价是高还是低，银行只认当初你办贷款多少额度，就算哪一天你的房价跌去了80%，银行该收的利息还是照收不误，而且银行还可以根据央行基准利率的调整上调利率。

当然银行不买房，最直接的原因就是商业银行法规定银行不能投资房产。

《中华人民共和国商业银行法》第43条规定：商业银行不能在中华人民共和国境内从事信托投资和股票业务，不得投资于非自用不动产。

所以通过房贷购房，是家庭拥有优质资产的不二途径，因为不知有多少银行等着你贷款。

而买房是近年来很多家庭资产配置的首选，房子不仅有居住和金融的属性，还附加了升值的特性。

为什么越买房越有钱，而不买房会变穷？简单的逻辑理解就是买的房子升值了，房产升值的速度比普通人正常的收入要快很多。

进入商品房时代，你周围的人都在买房，而你却没有买，大家的财富都在增加，相对来说，你的财富不增加就等于是减少了，这个逻辑朋友们要想明白。

贷款买房最大的好处就是可以花很少的钱，买到自己的房子。

可能你曾听刚买房的人抱怨，他们几乎掏尽家底才凑齐首付，正在为长达数十年的房贷发愁；

但十年前买房的过来人会告诉你，房贷的压力都是自己想象出来的。

别把房贷压力看成拦路虎，面对如此低廉的贷款，要特别珍惜！