

文：蔡垒磊

自从可以运用金融杠杆以来，按揭买房成了大多数人买房的首选。

首付30%、50%、70%不等，就可以提前拥有房产，还有一批人运用了一些再次抵押、过桥资金、信用卡套现等方式，做到了10%甚至几乎0首付买房。

所有的人都让你“先上车”，却没人提杠杆的事，仿佛上车就能挣钱，所以多少倍的杠杆都无所谓，杠杆倍数越大，赚得就越多。

中国的老百姓在房子这个大赌场里赌得越来越大，不管政策怎么限制变相低首付买房，人们总能找到钻空子的方法。

收不了手了。任何试图讲风险的言论都会被人拿出过去XX年的数据和无数人没及时上车的血泪悔恨给无情地嘲讽。

但无论如何，这无法改变首付买房就是杠杆的事实，利润可能翻倍，本金也可能会加速消失。

很多人都知道期货，比如开10倍杠杆，这样10万可以当100万使用，当上涨10%的时候，你将拥有20万本金，本金翻了100%，而不是非杠杆状态下的盈利10%。但是下跌呢？跌10%以后，你的本金就跌没了，而不是现货的还剩90%，此时再次上涨也与你无关，因为你已经爆仓了。

这样的游戏，大多数人都不会去玩，玩的人会被叫“赌狗”，但在杠杆买房上，我们完全忽视了它相同的本质，哪怕是再谨小慎微的人，都愿意杠杆买房。

假设一套房子是1000万，我们首付300万，当房价下跌20%的时候，请问我们还有多少钱？

正常房价估值还有800万，但属于我们的钱却只剩100万了，而不是还剩本金的80%——240万。

因为我们该欠银行700万还是700万，余下的才是我们的。

我们总以为“房子还在”，下跌时就容易从总值上去计算，却忽视了属于我们的残值是按照我们开的杠杆倍数加速销毁的。

当跌到30%的时候会怎么样？正常1000万的东西跌到700万是非常正常的，属于正常回调，跌幅甚至算不上大，但这套房属于我们的钱还有多少？

0

我们的300万本金全部打了水漂。

当然你会说“只要我不卖，就没有实亏”。你再想想，真的没有吗？接下去每跌一点，你都是在按揭一套市值越来越不如按揭总额的投资品，还是不计利息的前提下。也就是说如果你现在挂牌，你得再往里贴钱才能把它卖给别人。

这时你会不会萌生出一些其他的想法呢？

市场好的时候，一切都没有问题，但这个世上有没有市场永远好的商品？

由于法币在不断增多，在法币体系里，的确有从几十上百年的时间维度来看稳步上涨的资产，但如果你用上了杠杆，很多时候你就不一定能扛到下一个上涨周期，因为坏日子持续的时间永远超过多数人能承受的极限。

以上道理其实细想一下每个人都懂，这是基础的金融知识。但房子由于经常被房产大V以及中国的老百姓覆上一些奇怪的属性，我认为有必要单独拎出来强调一下它

的本质。

按揭买房，就是玩杠杆，既然是杠杆，就跟人们避而远之的期货、合约这些东西没有本质差别。

房子是周期变换时间很长的商品，按揭也是一种非常正常的金融手段，在很多时候当然可以用。但你千万要清楚自己正在做什么，以及你的风险线在哪里，不要以为付了首付上了车就万事大吉、房子就是你的了、晒出房本有几套几套就好像你拥有的是净值。

房子是流动性很差的商品，就算到了下跌周期，最初也只是交易量萎缩，所以杠杆带来的影响通常会滞后，到人们感觉到的时候往往是大势倾转有一段时间了。

我们视为理所当然的首付，其实只是一个金融游戏的开始。

---