



若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人”或“I trust content from this sender”链接以查看被屏蔽的内容。

这两年在看房的人都很沮丧。房价死扛的不跌，房贷利率又高的离谱，工资涨得还慢，美国梦越来越遥远。根据最近全国经纪人协会NAR的报告显示，美国首次买房人的年龄从早期的20几推后到40岁了。继续发展下去，难道要等到都老了的时候才轮得到买第一套房吗？

美国已经慢慢成为绝大多数人只能租房的社会了。川普总统和财政部长之前就在考虑要宣布美国全国进入住房紧急状态，之后就开始了房地产市场连放大招。特别是最近，他放话要禁止华尔街那种大型机构继续买独栋住宅，说房子就应该留给普通的美国人。

同时，他还要求美国的两房Fannie Mae和Freddie Mac用2000亿美元去买MBS，就是抵押贷款证券，想硬生生把房贷利率给压下来。这两天又刚刚放出来的新消息，川普允许美国家庭从自己的401k养老金里面取钱出来买房。就在前不久，他还抛出过50年期房贷的主意，想拉长还款年限，帮大家降低月供。

这些五花八门的政策，多管齐下，能救得了房市吗？房价会下来吗？我们会不会更容易买房了呢？还有这么多招数，对普通人、小房东、想投资的人都意味着什么呢？

**第一招：**川普最近在自己的平台上发言，说要让政府机构去当接盘侠，2000亿买入MBS——抵押贷款证券。这个思路和之前的50年期房贷是同一个逻辑，就是想办法把月供压低一些。

MBS是把无数个房贷打包后做成的债券，不是房子本身。所以大量买它们并不是让房子有更多的买家，而是让房贷债券有更多的买家。这里的逻辑就是，这么一来，银行手里的房贷就更容易打包卖出去，回笼资金的速度更快，就更愿意多放贷、便宜一点的放贷，这样就可以顺理成章地把房贷的利息降低一点点。

川普还点名希望房利美和房地美（美国的两房）去接这些按揭贷款，用他们的信用去拖住这一大堆的MBS。这个和美联储的量化宽松有什么区别呢？美联储大放水是全市场的，无论是国债还是MBS都买，但川普这次只是盯着MBS，目标很明确，就是冲着要降低房贷利率去的。

但这个对房地产市场的帮助能有多大呢？这里的关键是要搞清楚，银行给你什么样的房贷利率。一般来说，他要先看看外面的、几乎没有风险的钱能拿到多少利息，然后再在上面加一层风险溢价。这个几乎没有风险的钱就是美国国债，尤其是10年期——它就像一个基准水位。如果国债的水位都4%了，那我给你贷款总得比这个高吧，房贷可能就在6%左右。水位下到3%的时候，房贷也可能掉到5%。中间加的这两个百分点，就是银行要多面临的风险溢价。这些风险包括比如信用风险——万一你失业了还不了钱呢或流动性风险——比如说债券卖不出去了，没有人愿意高价接盘。还有很多服务成本、市场需求等等。

而川普让政府机构大量买MBS这个动作能动到的，也就是流动性这些方面的风险，让愿意接盘的人更多，风险降低。那中间本来需要两个点的风险溢价，就可能变成1.7、1.8了，也就是说会降低房贷利息一点点——大概在20到40个基点的样子。

但是，他还是动不到真正关键的那几件事：通胀预期、国债的供给量、以及市场对于美国长期的财政政治风险的定价。特别是现在，这些才是真正决定十年期水位高低的关键。因为只要十年期美债水位下不来，咱们就很难指望房贷利率发生实质性的下降。

所以2000亿买MBS也就只是在水面上削了一点水花，同时赚取一些新闻热点。从政治的角度看，这是一个很好的故事——因为政府已经很努力了，花那么多的钱让房贷利率下降了一点点，帮老百姓少付一点点利息，乍一听还很棒。但其实实际作用是很小的。

不过，确实对于正在融资交易的人，或者现在反正无论如何都要买房的人来说，有这么个政策制造的小窗口，赶紧可以锁住稍稍好一点的利率。刚好赶上了还不错，但是对于正在决定该不该买、要不要投资的人，基本面可没有发生任何变化，那么你的判断也不应该跟着动摇。

**第二招：**除了两千亿买MBS，川普还有最近最抓眼球的一招——要禁止大型机构再买独栋房，房子就该留给美国的普通家庭。过去几年，我们看新闻、看数据都在骂华尔街抢房。机构大量买入独栋房和普通人竞争，造成房价上涨。现在总统说要把这些大机构全部赶出住宅市场，让年轻人、刚需家庭更有机会上车。这个在情感上真的是让人拍手叫好，深得民意啊。

好像机构买不了了，一下子房子就会更便宜，轮到普通大众买了。但实际呢？美国住宅出租市场里面，绝大多数的房子本来就不是被大型机构持有的。你看，将近9成的房源是只有1到5套的小房东在持有。真正那种1000套起步的大一点的机构（比如Invitation Homes、American Homes这种），在整个单户出租市场里面的占比其实只有1.6%。也就是说，其实在现实世界里，你去抢一套房，多数情况下你的对手是另外一个家庭，或者有几套房的小房东，很少真的是那种上了1000套房的机构。所以，如果现在政策只是针对规模非常大的机构，它能影响的其实只是市场中非常小的一部分群体。

而且，就算像川普说的，把这一部分招人恨的机构买家给赶出去了，房价和租金真的会下降吗？还好，真实的世界里已经有人这么试过了，我们可以直接借鉴一下。荷兰就在2022年1月的时候推出了一项法律，叫"Buy to Let Ban"（买来出租禁令），就是禁止投资人买房拿来出租。目标就是房子不是拿来投资的，而是要留给自住的人。鹿特丹是第一个大规模实施这项禁令的大城市，在2022年率先在一部分街区开始落地执行。之后，阿姆斯特丹、海牙还有其他的一些城市也开始跟进。

这个政策的初衷是投资人少了，自住比例自然会提高，普通家庭也会更容易买房了。但是政策落地之后，研究人员发现结果并没有按计划走。为什么呢？有三个发现：

第一，自住的比例确实提高了。这一点这个禁令真的达成了目标。但问题在后面。

第二，房价并没有因此下降，反而在短期内还出现了上涨。原因是当一个社区从原来的租客多变成现在是自住多，那自住房的屋主一般更会想把房子维护好，还会花更多的钱打理院子、装扮房子、住得也更久。那就会让这个社区的整体形象反而被提高了，所以房子会卖得更贵了。

第三，更糟的是租金不降，反而上涨厉害。这是很多人一开始没有想到的。因为不让买房用于出租了，所以出租的房源变少，没房可租，租房就变得更难、更贵了。很多收入低一些的家庭直接被迫搬离了这些地区，只能去更远、更差的地方找房住了。这也是为什么后来荷兰的政策出现了明显的回摆。政府开始重新想办法，又鼓励投资人回来，继续提供更多的租房供给。不然房价没有降下来，租金倒是不断地涨了。

所以，川普的禁止大型机构买房的操作舆论上很给力，但实际上不会有太大用处。房市现在在一个很大的困境，也是房价下不去的最重要的原因，就是供给不足。相反地，如果一些机构本来买房就是为了出租，更可能去推动一些"build to rent"这些规模化的新开发项目，提供更多的出租房。出租房市场的供给一增加，租金反而更可能下降。

**第三招：**除了2000亿买MBS和禁止机构买房，川普最近又抛出一个新招。他准备在这个月的达沃斯论坛上公布这个新的租房计划，允许美国人从自己的401k退休账户里面取钱出来当买房的首付。从401k里面提前取钱，本来是要交税还要交额外的10%的罚金的。川普的新计划就是要免掉那个10%的罚金，但是税还是要交的。

川普的逻辑是，这几年很多美国家庭买房的首付大概从1.5万涨到了3.2万左右，月供差不多翻倍。很多人的工资可能还能勉强撑得住月供，但是凑不出来增加的1到2万的首付。所以川普就想说，让他们先用自己的401k里面提前取钱出来花。等过几年，新买的房应该已经还了一部分贷款了，而且价值也应该涨了一点点，就可以把当初从401k里面拿出来的一部分再慢慢补回去。

这个方案确实可以帮助那些就是差首付的家庭买房了。但这就是从自己兜里掏钱，首先肯定会影响退休账户里面本来可以复利增长的。而且现在房价这么高，万一后面房价不是涨了而是跌了呢？这退休养老的钱可就打了水漂了。

不过，这周的达沃斯世界经济论坛上，川普并没有提及这个计划。然后就在今天，记者问到他的时候，他直接推翻之前的话，说又不支持这个401k取钱买房的方案了。**总之**，川普这一系列的组合拳就是因为住房问题迟迟得不到解决。川普的思路要么是动月供，要么是动首付，要么动谁能买。但底层真正起决定性作用的那几个问题一个都没解决：房子供给还是不够，长期利率还是在高位下不来，通胀和财政压力没有任何改善，房价也死扛着下不来。

那在这种经济和政策环境下，作为普通人和小投资人到底该怎么做呢？首先，这些政策都无法从根本上改变房地产的大方向。对投资人来说，政策都在频繁出手了，那我们的投资肯定不能够再压在"房价还会继续上涨"上面了。也就是说，如果这个投资必须依赖房价上涨才成立，那就肯定不能买。

而对于需要买自住的人，更重要的是要仔细思考自己的情况。如果你在的是那种土地紧张、审批难、人口还在持续流入的大城市——比如像一些沿海的核心都市圈、好学区、紧张的区域——这些地区的问题是房子长期都不够，供给短缺、厉害。那就算川普再怎么折腾，继续等下去，房价恐怕也很难全面下跌。

但如果你是在那种土地很多、很容易往外扩建、最近几年已经大量有新建库存又堆积的城市，那未来房价下跌的概率就大很多。可以多一些耐心，等出现更好的价格再出手。但不管在哪个城市，最重要的还是自己的现金流够不够。不要把自己逼太狠了，非得要买房。说实在的，现在其实是美国历史上少有的租房明显比买房划算很多的时候。这种时候暂时租房也不是一个坏的选择。

如果你也认同这样的思维方式，欢迎加入我们的地产投资圈，获取第一手投资机会、行业知识、以及我的独家线上直播预告：

👉【[点击链接加入](#) | 解锁你的财富跳板】<https://ufundinvestment.com/form/>

*This email is not an offer to sell or a solicitation of a security or investment. Any such offering can only be made subject to appropriate Offering Documents, including the PPM.*

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接发送至您的邮箱，还会不定时放送市场趋势分析，请不要错过哦！  
更棒的是，我们还会分享独家投资机会，助您轻松财富增长！

若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人”或“I trust content from this sender”链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容，请在各平台搜索：

美国Connie

Youtube、哔哩哔哩、小红书、微信视频号



官方网站：

[ufundinvestment.com](http://ufundinvestment.com)

基金网站：

[fund.ufundinvestment.com](http://fund.ufundinvestment.com)

[ufundcapital.com](http://ufundcapital.com)

UFUND Investment LLC, 9600 great hills trl, 150w, Austin, Texas 78759, United States

[取消订阅](#) [保存首选项](#)