



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。

川普可真聪明，这两天又给他想到一个大招，能帮美国人民解决今天房价太贵买不起的问题。这就是最近大量新闻都在报道的川普的新提案，他要推出50年期的房贷。

监管美国两房Fannie Mae、Freddie Mac的联邦住房金融局局长Bill，表示他们确实正在研究这件事情，还说这会彻底的改变游戏规则。这下可炸了锅了，那这个方案是好事还是坏事呢？今天会扭转房价吗？大家会推行吗？

今年的住房负担能力问题就是川普面临的主要难题，不然今年他也不会宣布美国正式进入全国住房紧急状态。National housing emergency，那都是疫情的时候那一波超低的利息和疯狂大放水给闹的。短短两年的时间让房价飙升40%到50%，有的地方甚至都翻番了，而工资水平根本没动。1991年底的时候，第一次买房的人的年龄才28，2024年的时候就已经升到了38了，晚了整整10年才能买房。

而今年，首次买房的人年龄中位数已经到40了，就是以前是大学毕业没几年就可以买房了，现在呢？快进入中年危机了，才有能力摸到第一套房的门槛，而且买第二套以上人的年龄攀升的更快。2024年就已经到61岁了，就是很多人买完房都换不了房，更买不起更多的房。以后是不是买房都只能是中老年人事情了？照这么发展下去，确实以后的人就是等到快退休，怕也买不起房，那美国就只能成为一个全民租房的国家，大家都不买了，都只能租。

说好的美国梦呢？不是说要让更多的人，特别是年轻一代都能拥有自己的房吗？这个趋势发展下去，下一代根本没有机会拥有自己的房，也就没有机会靠房产积累财富。

要知道美国普通家庭最大的财富都是来源于房产净值的，就是房子里面的equity，不买了一代人的资产增长就断了。

所以川普政府这几年一直在研究怎么解决住房负担能力的难题，他们提出过要鼓励多建经济实用住房，减少买房的交易费用，提供首付的援助，还有减化审批，也就是可以让开发商建更多的房，增加供应量。

但是这些效果都来的很慢，之前其他官员其实也讨论过用40年期的贷款还是50年期的贷款，这个见效快。延长贷款的年限，不就是直接降低房主的月供吗？同样的贷款金额，从30年分摊到50年来还，那每个月的月供当然更少。这就是要让更多的人重新买得起房。

比如一套62.5万的房子，贷款50万买，按照今天的利率大概在6.3，不算房子的其他费用，30年固定利息房贷的月供是3095，但如果把30年改成50年来还清的话，月供就降到了2743，每个月少了352块，那这个负担能力相当于增加了多少呢？如果你把这352换成购买力，其实相当于你的贷款能力提高了大约13%，也就是说你买得起的房价从之前的62.5万提升到了大约70.5万左右了，所以政府就是喜欢推动这种简单粗暴，见效快的政策，但这不是没有代价的。

我们知道美国家庭最主要的财富都在房子里面，能买房就能开始累房子里面的财富。分50年还的话，最糟糕的就是每个月根本就没有还本金，全都在还利息，这就意味着房主在房子里面的财富根本积累不起来，这就为什么这个房子最后支付给银行的利息会增加一倍，全都交利息了。

30年贷款之前抵怨最多的就是前10年基本上全都是在还利息，但是现在要是换到50年期的贷款，这个比例比30年会差很多，差不多前20年付的全部都是利息，根本没有付本金里面，这基本上等同于是你借的那种interest only，就是只付利息的贷款了。

其实还不止这些还有更糟的，我们都知道30年固定贷款利息通常会比15年的利息要高0.65左右，那么50年贷款的利息肯定也会比30年的利息高很多。如果50年贷款利息高很多，那多交的利息都分还会更恐怖，每个月的月供也会更高，这对房主买房都不是什么好事，这就是相当于用未来50年的收入来撬今天的房子，整整50年的负担一辈子工作，全都都在给银行打工赚钱，房子里面的财富压根积累不起来。买一个房最后付出两个房的利息，尽管这么多的弊端，但现实是市场根本不在乎。

这也不是第一次发生了，美国在大萧条的时候根本就没有什么30年贷款，连20年贷款都没有。后来大萧条过后，罗斯福新政的时候推动了FHA和HOLC给房贷担保，然后贷款银行才开始愿意延迟贷款的期限，从10年到20年最后又到了30年。当时面临的是和我们今天一样的那些问题，更高的利息，更长的房款期限，对房主非常不利，太坑人了。但现实是自从有了30年贷款，月供降低了，让更多普通家庭买得起房，市场的反应是立竿见影的，美国的房屋拥有率开始一路飙升，房价也一发不可收拾的开始飙升，说明坏处归坏处，但月供降低对买房的需求它更重要，到现在30年的贷款已经成为标准了，所有人都在用，没有任何意义啊，其他国家的人还特别羡慕美国的房主可以一次性锁死，利率30年不变了，加拿大，墨西哥，英国，中国等等通通都是浮动利率，只有美国有30年固定利息的贷款。

所以川普挑明了现在就是要效仿罗斯福总统，打算继续把30年期继续拉长到50年期。虽然同样的也是一堆的坏处，但是马上能降低买房的门槛，降低月供，让买房变得更容易，只不过这次可是50年了，就是你还房贷从年轻一直还到退休，还还不完的那种狠不狠，为什么政府都喜欢用这一招，因为他们都知道一个铁的逻辑，美国人买房不是看房价的，是看月供能不能扛得起，房价60万他们可以接受，但月供太高那就没戏了。

而决定月供的主要就三件事，房价，利率，贷款的期限结构。川普政府可不想把房价打下来，因为房子是美国家庭最主要的资产，中产阶级的财富有65%到75%全在房子里了，房价要是掉下去就意味着中产阶级财富集体蒸发。银行的资产下跌，MBS，房贷证券崩盘，金融体系都会出问题，所以砸房价等于是政治上的自杀呀。

不选砸房价这条路，选动利率吧，政府这两年已经是各种的花式施压美联储了。但利率是美联储的事儿，政府说了也不算，不能砸房价，也不能降利率，那他们还能动什么呢，只剩贷款期限结构了。学罗斯福总统30年的月供太高，那就摊成50年来还，美国政府现在也是这个思路，不能动价格就把时间拉长，更关键的是，这是所有办法里面见效效还最容易得罪人的。既不影响房价，也不影响银行资产估值，还不伤害现有的房主，对开发商也是大利好，月供一下子就降低了，老百姓也能立马感受到轻松了，从政策角度来看，这是对现有的利益群体伤害最小的解决方案，不仅无痛，而且它看上去对老百姓还有诸多好处呢。如果是租房，未来10年，20年，50年，房租大概率是一路上涨的。但如果你能锁定一个固定利率50年的贷款，至少你的住房成本可以50年不变。对很多首次买房的人来说，这就是买了一个长期的心安，而且你本来就不可能在一个房子里面住上50年，真正住满30年的都少见，而且年轻，成本又给你锁定了，这件事情对年轻人来说肯定还是会非常具有吸引力的。

再来说杠杆的优势，美国买房最大的魔法就是杠杆，你买一个50万的房子，其实只需要付10万的首付，剩下40万银行帮你出，如果房价涨到100万的时候，这50万的账户都是你的，不是银行的，相当于你只用10万撬动了整个50万的资产，不然你之前都买不起这个房，特别在今天通胀更甚的环境下，持有的房子更久，也有可能成为优势。所以很多经纪人，媒体，博主都在说，这个政策好呀，刺激房地产市场，月供压力减少了，原来买不起房的，现在买得起了，原来只能买小房的，现在可以换更大的房子了，拥有自己的房又变得可能了。

还有很多的投资人如果选择50年的贷款，他们就能买下更多的投资房出租，现有的房主，房子里面如果还有很多的equity净值的话，可能也会考虑做50年期的重新贷款，从他们的房子里面取钱出来花，买车，装修，拿去投资消费，这么多一下子增加的买房需求，这样房市就会重新流动起来，不会像现在一样死水一潭，真正算过账的人都知道，50年期的贷款无论是对投资人，房主，还是年轻人都不是什么好的选择，但没办法，降低月供的威力真是太大了，人们要的不是总价便宜，而是要月供少我付得起，才能满足我当下的需求。

很多人甚至压根都没有搞清楚状况，以为只是延长了期限，降低了月供，整体并没有多大差。而更糟糕的是短期好像有些帮助，但长期呢，当买房变得更容易的时候会发生什么，当然是更多的买家涌向市场，房价会上涨，就像30年期房贷出来的时候一样的，市场是根据月供的承受力来定价的，这不就更糟了吗，房价又被推上去了，这就像个恶性循环，买房容易了，更多的人买，房价变贵，又买不起了，又要延长贷款期限，房价又开始变得更贵，上次延到30年，如果这次延到50年，那下次呢，还能把50年再推到70年贷款吗，这不就成了代代相传的终身房贷了吗。

所以这个政策看上去管用，但并没有真正解决问题，只是继续把问题往后推，而且还会带来恶性循环，本来现在马上能解决住房负担能力的办法，第一个大幅降息，第二个把房价打下去，但这两个办法都很难实现。所以现在更现实的是寄期望于什么呢，时间，就是慢慢等着涨工资，收入能起来，然后利率能继续往下降，最后持续的通胀能慢慢侵蚀掉房价，就是用时间换空间，用时间换负担能力，拖着拖着负担能力自然就缓解了，其实延长房贷期限也是用的拖时间的一个办法，确实要立竿见影的办法是很难找的，倒不如现在马上取消关税，美联储暴力降息来得直接，绝对管用，起效更快。

不过现在这个50年期贷款讨论的热闹，这个构想能不能推得动，美国的两房，Fannie Mae，Freddie Mac，他们敢不敢接，银行愿不愿意贷，风险怎么承担，全都还没有定案呢。

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、以及我的独家线上课程预告：

👉【[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送到您的邮箱，还会不定时放送市场趋势分析，请不要错过哦！更棒的是，我们还会分享独家的投资机会，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、Tiktok、Instagram
哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号



官方网站：ufundinvestment.com
基金网站：
fund.ufundinvestment.com
ufundcapital.com

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

[取消订阅](#) [保存首选项](#)