



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。

10月底美联储刚刚宣布降息25个基点,基准利率从4%降到3.75%。9月刚降了一次,10月又降一次。照理说这是个好消息,意味着借钱成本又降低了,房贷压力也会更轻松。但反其道而行之的是,10年美债收益率不跌翻涨,还创下了7月以来最大单日涨幅,涨到了4.1%了。债券跌股市跌,房贷利率也没降,反而更贵。

这次利息好像又白降了,很多人都一脸懵,这怎么回事儿?不是说降息就能降低贷款利率吗,就能救经济吗?怎么这个息越降钱还越贵,流动性还越紧了呢?最关键就是鲍威尔那句"12月想降息是没影儿的事儿呢"给市场泼了好大一盆凉水。

虽然10月是降了,但鲍威尔说美联储内部对于12月还降不降存很大的分歧。12月的降息根本就没有那么回事儿,这一下子美联储没有开会前市场认为今年12月会降的概率超过90%。大家都感觉是板上钉钉的,但会后这个可能性瞬间掉到只有63%。美联储内部现在自己分歧也很大,像美联储理事Steve Myron就认为就业下降,经济马上就要凉凉了。这次降息就该直接降50个基点,而Kansas的联储主席Jeff却认为10月连这25个基点都不该降,通胀肯定会回头的。

鲍威尔这次在会上也明确提到,现在美联储认为通胀的风险开始增加了,而就业的风险在下降。上一次他还说就业的风险更大呢。我怀疑是不是因为最近政府员工都不上班了,像就业报告通胀指标、零售销售好多的报告出不来,美联储少了很多的关键数据,看不到就业市场真正的恶化情况,只能闭着眼睛做决定。最近那么多公司裁员,像Amazon、Meta、Google、Microsoft这些大公司都在上万的裁员。鲍威尔却说说现在的就业风险在减少?总之,这让市场希望破灭很快。

这降息,走一步停三步的,可真够费劲的。美联储都降息了,那为啥银行给不了更便宜的利息呢? 关键就在于美联储降的是短端利率,也就是银行他们之间自己隔夜借钱的成本。但我们普通人买房贷款买车贷商业贷款再融资,看的都是长期利率,特别是十年国债收益率。而这个部分美联储又管不了,说了也不算了。它基本上是市场定价的,是由投资人投票出来的。

那么投资人为什么明明看见我们降息了,反而还会投利率更高呢?因为投资人看到的是未来的不确定,他们担心的不是今天降了多少、今天的已经发生知道了,但是明天会不会更糟,这才是他们更关心的。也就是说他们看见了未来的风险。

比如鲍威尔提到的,关税影响还没有确定下来,通胀的风险在增加,同时就业和经济都可能继续恶化。原本以为你美联储会降息救救市场,现在看来降息又延迟了,甚至都有可能被取消,这对投资人就意味着美联储不救市,而经济衰退的风险在增大。

关税这些政策未定,美国未来还会有更大的赤字,这就是为什么投资人会要求更高的回报,来对冲未来的风险。美联储降的是民意利率,而市场调整的是信心的利率。现在就是信心不足,所以很遗憾的,美债收益率没有跟着降息走,自然的房贷利率也跟着收益率上去了。

会前利息还在6.1%附近,会后直接飙6.33%了。所以现在我们的情况是,又回到了2024年底一样的情况了。短期利率降,但长期利率暴涨,这样反而把经济推得更紧了。这就是我们最不想看到的场景:美联储在不停的降息,而市场却在不断的抬高利率。也就是说美联储的降息失灵了,那我们还能指望什么呢?

这就要说到我们今天处在一个财政主导,而不是货币政策主导的时代了。财政主导Fiscal Dominance,就是一个国家的财政政策,像政府的税收啊、政府花钱的方方面面,在主导和影响这个国家的货币政策。就是美联储的印钱、加息降息这些政策,美联储本来应该独立于美国政府的,但是没办法呀!

当政府的债务水平太高了,而政府还要继续进行大规模的财政支出,就是还要借很多更多的钱的时候,太高的利息是没有办法承受的。就像今天一年光是支付利息就超过万亿,这是要破产的节奏啊!这也是美国今天和八十年代高通胀那一次,最不同的地方。在八十年代,当时的美联储主席Paul Volcker面对通胀的时候,他选择了暴力加息到20%! 通胀立刻就被打下去了。

最最关键的一点是因为当时的债务不高。当时美国政府债务只占GDP的30%左右,所以即使是把利率抬很高,对债务也没有那么大的负担。而今天美国政府债务占GDP超过120%多,光是利息支出就接近1.2万亿美元。债务负担这么重,使得美联储今天不管是想加息降息、想印钱还是想收紧,都得先考虑一件事,就是财政受不受得了你这么折腾。

所以今天的美联储是很被动的,有时候也不得不需要做出妥协于财政部。换句话说,当美国现在的财政赤字规模已经高到足以左右经济增长的时候,美联储的利率政策就失去了主导权,也就是今天美国的经济已经不再能靠利率带的动了,而是要靠财政支出再续命。

过去在货币政策主导的周期monetary cycle里面,我们都非常熟悉美联储的操作:经济冷就降息,然后消费立刻开始回升,企业开始借钱扩张,房价上涨,经济要是过热,美联储就加息冷却市场,控制通胀。但现在呢?在财政主导的时代fiscal cycle,即使美联储降息,经济也不一定热的起来;房价也不一定涨,因为驱动经济的主力不再是利率,而是政府花的钱。

当财政赤字规模太大,美联储的调控能力就被盖过去了。我们为什么会变成今天的财政周期?还不是疫情期间超级的刺激,一共接近9万亿美元,让财政支出暴涨。自从政府开了赤字阀门后就再也关不掉了。社保医保军费全是刚性支出,政府不得不一直加杠杆。

结果到现在,经济已经进入了要靠财政续命的状态。美国今天的经济很难救,连央妈出手也是效果甚微,处处被掣肘。美联储的技术活越来越难干了,要命的是这种财政结构,已经没有办法反转了。因为美国经济三分之一以上,都靠政府支出。一旦砍财政支出,GDP就直接崩塌;一旦削减赤字,失业率就会飙升。

今天被财政主导的美国市场,最担心的就是,它会长期的被庞大的债务,和反反复复的通胀拖着走,很难走出泥潭,不过这些大的麻烦,对于我们今天的投资有什么意义呢?这是我们更关心的。

我们现在知道了,12月降息很可能被取消了,很失望。但这并不是说,后面就不会降了,它只是延迟了。根据最新的点阵图,中性利率,就是美联储觉得利率,最后应该达到的那个平衡点,大约在3%左右。其实提高了,之前在2.5%的,我们现在的利率,已经从当初的5点几,降到3.75了。现在还有大约75个基点,也就是说,我们也不需要很悲观。降息肯定是会降的,只是没有之前那么快、那么稳、时间会拖得更久,中间还会反反复复。不过整体的趋势,还是向下的。

其次,还有一个好消息,美联储最后撑不住,还是在这次的会议中宣布了,从今年12月1号开始,停止QT,就是停止量化紧缩。我们现在是财政主导的时代了,美联储也没有办法,受制于庞大的财政负担。过去三年,美联储一直都在缩表,就是抽走市场上的钱。银行手里可支配的现金,持续的减少。

现在的银行体系的储备金,已经接近稀缺的区间了。短期的资金市场越来越紧,回购市场也出现了紧张的迹象。10月中的时候,美国银行两天内,从美联储回购窗口里,借走了150亿美元。这是疫情之后最高的一次,说明市场的流动性正在被扣干,变得越来越稀缺。

如果美联储再不停止量化紧缩,那没有几个月,我们就可能出现流动性短缺的危机了。就像2019年那样,到时候美联储还是会不得不紧急出手救市的。所以美联储早就意识到了这个问题,已经宣布从12月1号,就开始停止缩表了。其实就是变相的宽松,让市场的资金重新开始增加。

我们要的就是越来越宽松的资金环境,这就意味着流动性会慢慢的重新回来,那债券会稳住,长期利率也会缓慢下降,房贷也会跟着下降,房市就会逐步回暖的。所以短期来看,房贷在贷企业融资的利息都上去了,很糟糕。因为他们跟的是长期美债收益率,但中长期来看,我们还是非常有希望的。

因为只要美联储的缩表一停,资金开始宽松起来,流动性回暖,资产市场就会慢慢恢复的。而且我们也没有必要只盯着利息这一个因素,天天操心。它终究还是会下降的,对未来投资的趋势,短期我们还是会经历通胀波动,关税会推高价格,其实轻度滞胀都是有可能的。

但中长期还是看好利率的总体,还是会下行的。市场会渐渐变得宽松,流动性会逐步回来。财政主导还会持续,那避免不了货币就肯定会持续贬值了。所以守着现金还是不行的,我们面临的既然是一个财政主导、流动性慢慢回暖的时代,那这种独特的经济环境下,什么资产会表现不错呢?

黄金比特币长期还是避险,对冲通胀的资产。股票里面财政支出的相关行业,比如像能源基建,特别是AI,还是最受益的。房地产里面,特别是现金流强的安全性高、稳健的项目是首选。如果既能有很强的现金流入,超过国债收益率两倍那种,又有增值的潜力,这样的项目一直是今年的重点。

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, 还会不定期放送市场趋势分析, 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](#)