



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。

上周五发生了一件特别重要的事。美联储一年一度的Jackson Hole刚刚结束， 鲍威尔的表态震惊了所有人。市场爆了，美股三大股指飙升，期货债市也全部跳涨。新闻标题全都是"鲍威尔改口了"、"9月降息几乎锁定"、"降息来了，市场狂喜"，因为这可能是市场能期待的最大利好了。

这次鲍威尔干了件大事。市场现在几乎可以确定，9月降息就是板上钉钉。更关键的是，美联储这次完全改变了他们长期以来对经济通胀的一些根本的态度，这会直接影响接下来的投资判断。房地产市场是不是会就此反转？赚钱的机会是不是来了？

就业数据恶化，迫使美联储改变立场

为什么在这个时间点美联储会发生这么大的改变。美联储最重要的两个任务永远是就业和通胀，但问题是就业这块现在已经严重掉链子了。

8月初的7月就业报告，原本大家预期的新增30万个岗位左右，结果实际只有7.3万个，差了好多倍，已经够惨了。更糟的是，他们还同时大幅下调了5月6月的数据，一口气砍掉25.8万个就业。这个数目太大，让人震惊，它说明美国就业市场的真实情况比之前大家一直以为的相去甚远。

不仅是就业恶化，今年上半年美国的GDP增速也只有1.2%，不到去年的一半。这些信号都在敲响警钟，不能忽视了。鲍威尔在会上亲口承认，就业增长放缓的幅度远远超过他们一个月前的评估。这句话基本上就是他的恐慌信号。而通胀这边，7月份刚出来的CPI是2.7%，和上个月持平。虽然核心通胀稍微往上抬了一点，但整体还是可控范围内的，这就给了美联储降息的理由了。所以美联储很多官员同一时间都在改口："我们是时候降息了。"

灵活平均通胀目标制重新登场

这次最震撼的变化就是，美联储重新拿出了一个叫做"灵活平均通胀目标制"的东西，英文是Flexible Average Inflation Targeting，简称FAIT。这是美联储在2020年推出过的用来管理通胀的一个新的政策框架。

以前美联储一直盯死了"我们的通胀目标必须回到2%，超过就考虑加息，低于2%就考虑宽松刺激"。结果通胀迟迟都下不到2%，市场天天着急。很多人都质疑过，这个数字2%哪里来的？为什么必须是2%？这个数字既没有什么依据，又不符合我们今天的现实，但美联储就是一直死守，非常无奈。

问题是这几年我们经历了疫情、供应链危机、通胀，现在又是关税，全球物价都飙升。大家都觉得我们根本就回不到2%了，所以市场一直觉得美联储设置这个目标太难实现了，如果没有任何灵活性，有点不现实。

但这次是头一次，鲍威尔终于松口了。他说美联储不再死守这个点了，而是允许它灵活地上下浮动一些。他们现在更重要的是要看长期的平均水平了，这就合理多了。也就是说，通胀稍微高一点，甚至长期保持在2%以上，美联储也能接受了。这个180度大转变的表态意义重大，意味着我们一直担心通胀根本下不到2%，现在已经不再是一问题了。

这就是在为降息铺路，告诉大家可以放心了。美联储现在的通胀目标可以放宽些，即使没有到2%，美联储也有更灵活的空间降息了。而且这次鲍威尔完全没有提到任何通胀可能失控，他反而一直强调让市场不用担心，他们可以接受更高的通胀，而且会确保通胀预期不会失准，不会跑偏了。

这个根本性的表态就是这次市场感受到的超级利好。上一次开会，市场拼命想推动美联储降息，鲍威尔当时的口风还是"我们没有加息就不错了，还降息？想都不要想"。但今天的态度简直就是判若云泥之别。

关税担忧得到缓解

对于关税后面可能引发通胀的担忧，美联储这次的表态也非常给力。要知道，美联储其实从去年就已经开始降息了，但今年却按下了暂停键，为什么？就是因为关税。无论川普如何炮轰美联储，美联储最大的顾虑就是，如果川普的关税战引发新的通胀，降息只能是雪上加霜，麻烦就更大了，先按兵不动看看再说。

但这一次美联储主动解释，虽然关税还是会推高价格，但这是一次性的上涨，不会持续不断地抬高通胀。他们现在的基准利率是，关税带来的通胀影响只是短暂的，并不会改变长期的物价趋势。这句话等于是直接扫清了现在降息最大的障碍了。

鲍威尔这次真的是说出了市场最想要听到的话了。会前市场对9月降息的概率还在70%多，结果他一边讲话，概率又重新拉升到接近90%。甚至现在市场猜测，如果9月马上要公布的就业数据再差一点，美联储都可能直接一次性降50个基点。

降息理由已经充分

现在降息的理由已经非常充分了：就业恶化速度太快，连续三个月的就业报告差到离谱，后面还有可能继续往下修正。

川普这边一直也没闲着，他不断强调，只要降息就能给美国政府每年省下上万亿的利息。虽然这个数字有点夸张，至少是不是得降三个百分点才能省这么多，但是逻辑是没错。就是因为利息太高，美国政府的利息支出才暴涨，利滚利的雪球滚太快。利率开始降低会大大减轻美国的债务负担的。

通胀这一块，虽然没有完全回到之前说的目标值2%，但已经在3%以下盘整了一年多。偶尔有反弹，但整体还算可控。最关键的是美联储自己也不再死守那个2的点了，鲍威尔已经告诉你，可以接受更高的水平，所以这层压力也解除了。

我们最关心的关税问题，美联储这次也明确回应了，关税会推高物价没错，但这是一次性的，不会形成那种持续的失控的通胀。这一点把市场现在最大的悬念也给打消了。

反对声音依然存在

当然反对的声音还是不少。有人担心最近核心通胀还是在往上走，如果这个趋势延续下去，通胀风险依然很大。还有现在的失业率才4.2%，不算太糟，还不至于马上必须耍教，应该等到更明确的坏消息出来再行动。这种就是典型的"不见兔子不撒鹰"，要等到出现铁板钉钉的事实才肯降息的态度。

他们还担心有个现实问题，现在的股市、房市、加密货币都还在高位，一旦降息开始可能会继续吹大泡沫，到时候会愈发不可收拾的。截止今年6月底，巴菲特指标（Warren Buffet Indicator）已经到217%了。这个指标就是用美国股票市值除以GDP的比率，市值远高于GDP的时候，意味着投机过热，资产泡沫，不是被高估了，反之则可能被低估。巴菲特说过，超过120%就是高估了。2000年互联网泡沫破裂、股市崩盘的时候，这个巴菲特指标在146%，但我们现在在217%了，这就是在玩火。

所以现在不少人不太敢买估值都没有怎么降的股票、住房这些资产，而是更愿意盯一盯那些价格已经被砸下来很多的一些商业地产板块，在里面筛选看能不能找到被错杀的优质资产。

所以其实对于美联储来说，本来就没有什么完美的方案。一边是就业经济快速恶化，不救不行；另一边是担心通胀和泡沫，降息太快又怕惹祸。很多人盼着它赶快降息，对于川普来讲也绝对是一个超级利好。

对房地产市场的影响

接下来说说对于房地产市场的影响。我们知道降息对资金密集型的资产，比如房地产通常都是大利好。但历史上并不是每次降息都伴随着经济繁荣的，很多时候恰恰相反，降息往往意味着经济快不行了，美联储是不得已需要被迫出手救市。

也就是说，如果后面我们的就业继续恶化，股市可能还是会因为担心经济衰退、公司盈利下降而下跌。但房地产不一样，无论股市紧不紧张，降息对房地产都是立竿见影的利好。利率一降，借钱成本下来，买房、换房、再融资都会活跃起来。

很多人可能注意到，巴菲特最近在加仓房地产相关的股票。他增持了D.R. Horton和Lennar，这两个全美最大的房屋建筑商，持仓分别是1.91亿和7.8亿美元。除此之外，他还大幅增持了Pool Corporation，就是全球最大的游泳池用品批发分销商，持仓超过10亿美元，比上个季度增持了136%。

都能看出来，伯克希尔看好未来利率下降的趋势在押注房地产市场的复苏。Redfin的CEO Glenn最近也说，由于利息下降，整体住房市场会慢慢恢复。他的判断是房价不会立刻反弹，但市场供需会慢慢恢复平衡。买家重新进场大概6到9个月，先是交易量回升，等市场活跃度起来了，再过一段时间，价格才会跟着抬头。

当然不同地区的差异会很大。之前有学者说，一些过度开发的城市，比如说在德州、佛罗里达，供应量过剩，还需要更长的时间慢慢消化库存，恢复就会慢一些。特别是佛罗里达，还有保险费涨太猛的问题，有的房主现在的保险费比房贷都高了，非常夸张。但是其他一些供应本来就少的地方，比如加州的一部分城市，还有匹兹堡、克利夫兰，这些地方的房价支撑得就会更好一些，那里的价格会先涨。

总结与展望

总之，这次的Jackson Hole会议，鲍威尔态度的巨大转变，算是终于妥协了吧。他们明白再继续死守高利率，不光就业撑不住，企业和整体经济也都会被拖垮，风险太大了，必须转向了。从现在到下一次FOMC会议，只要中间的数据别出太大意外，9月降息基本就稳了。

对投资人来说：
短期来看，对手里有资产的人，这肯定是个利好，股市、房地产市场都会受益。不过还是需要提醒一下，股市已经在很高的位置了，还是需要小心泡沫。

长期来看，风险并没有消失。经济是不是真的要进入衰退？关税战后续的影响什么时候才能完全显现？通胀会不会重新抬头？就业会不会继续恶化？这些都是悬在头上的问号。如果就业彻底崩盘，那股市可能会因为恐慌而剧烈下跌的。

其实每一个加息周期里面，美联储都是在我们快要进入经济危机的时候，为了救火才开始降息的。所以每次美联储加息的时候，通常经济是强劲的，股市上涨；反而在降息开始，才是经济进入衰退序幕的拉开，股市暴跌的开始。也就是说降息也有可能开启经济衰退的倒计时。

而房地产对利率是最为敏感的，所以在房地产方面，利率会起决定性的作用。不管经济衰退会不会来，只要降息，房地产就会直接受益。利率降得越多，市场回暖得越快。对房地产来说，这几乎是立竿见影的。

鲍威尔这次讲话给市场送了一份大礼，宽松可能要回来了。但问题还是没解决，接下来几个月，我们还得盯紧就业数据、通胀数据，因为那才是决定利率继续后面走向的根本。

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/>**

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](#)