



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。

现在美国讨论最多的话题都是一个底色-美国在变弱。 今年一开年，美元对主要货币几乎全线贬值， 美国债务继续飙升，发债成本太高。今年还被三大评级中最后一家 Moody 也降了信用评级。美元信用危机、债务危机，再加上经济放缓、就业市场快速恶化，难找工作。今年川普还开启了关税战，坏消息一个接一个。

这些问题要是长期解决不了，后果很严重。在一片悲观里，房子这边可能会先出现了触底的迹象。我们把线索捋一捋，看看房地产市场是不是要先反转了。

住房市场现状的惨淡

你可能会觉得今天的住房市场也是一个惨淡，哪里来的反转？确实，六月全国购房毁约的数量就创了记录了，七月又打破了六月的记录，有58000多单的购房合同被取消，差不多每7笔里面就有一笔取消。买房的人持续减少，但是另一边卖房的人却在增多，挂牌堆积在市场上，慢慢的推动房价开始下跌。

根据realtor.com的数据，全美50个主要城市里面，现在在33个城市的房价都在下跌。跌得最狠的前10名是在德州、佛罗里达、伊利诺伊、加州、科拉多、亚利桑那的一些城市。但也还是有一些房价仍然在上涨的，像在怀俄明、纽约、新泽西、弗吉尼亚等一些城市。

房地产市场整体现在就是进入了冰封的状态，很难有成交。买家不买，卖家越来越多，也不愿意轻易降价，库存开始堆积如山，就看谁熬得过谁先了。

股市反映的积极信号

那么住房市场看起来这么惨淡，哪里来的反转呢？我们知道资本市场都是提前下注的，最近一段时间，住房类的股票基本上都在涨。Fannie Mae（房利美）、Freddie Mac（房地美）涨幅惊人，大型建商Lennar、DR Horton、Zillow也继续上涨，还有Lowe's、Home Depot这些建材链条上的全部都在涨。

为什么会这样？股价对市场反应是最快的，而它代表的是对未来的预期，不是今天的现状。所以房地产板块集体上涨，说明市场在看好未来的房地产市场，在赌住房市场的复苏。

巴菲特的投资布局

巴菲特最近两个季度，也在加码DR Horton和Lennar这两个全美最大的房屋建筑商，将近10亿，还有全美最大的游泳池用品公司的股票。这都说明巴菲特看好住宅的长期趋势。高利率是短期的，但是住房的短缺是长期的。只要降息开始，需求就会回来，贷款再融资渐渐都会活跃起来，房地产市场就会开始恢复了。

房价暴跌的风险

你可能会担心，那在房地产市场恢复之前，现在这么惨淡的市场，房价会不会先暴跌？其实很多人都觉得房价要是开始跌就好了，多跌一些我就买得起了。但这是美联储，还有美国政府，想要看到的吗？绝对不是！

为什么？因为我们都有过历史惨痛的教训，那会更糟。如果房价从今天下跌10%——这都不算大跌，房价还是要比2020年高很多——但糟糕的是，就会有大约3%的美国房主会出现房贷倒挂，就是房屋净值为负的情况。

如果房价下跌20%，很多地方的房价还是比2020年要高大约20%左右，但美国全国范围就会有大概10%到13%的房主会出现房贷倒挂，也就是差不多600万美国的家庭房子会变成负资产。连带着银行、就业、消费都会被拖下水。

我们有过历史教训的。2008年金融危机的时候，大概就有1100多万美国人当时是处于房贷倒挂的状态。如果你去看当时美联储、美国政府的很多研究，他们从上一轮的教训里已经意识到2008年他们做得不够好，应该要避免房价直接掉下去的，他们认为是一个错误，因为后来给经济带来了巨大的伤害。那是惨痛的教训。

他们的目标一直都是要改善住得起房的问题，而不是要给自己带来更大的经济麻烦。所以他们是绝对不愿意看到房价大跌的。

降息：更好的解决方案

那怎么办？另一个显而易见的方法就是降息，这是目前不管是政府还是美联储都更倾向于的方法。假设房子的价格不变，利息从7%降到5%，一笔60万美元的贷款，月供直接减少770多，一年省下将近1万。对于普通家庭来讲，这是很大一笔钱，实实在在的增收增多了，消费力才能回来，房市才会恢复，经济也能活跃起来。这个改善显然来的更为直接。

这个方法虽然好，但是之前美联储一直担心的是，如果节奏没有掌握好，一旦买家涌入市场，一不小心又抬高了房价，就前功尽弃了。所以一直以来按兵不动，反复的观察。

美联储态度的转变

但直到最近，连美联储也松口了，公开表示担忧房地产市场。在最新的一次Fed会议纪要里面，美联储第一次发出正式的预警：美国的住房市场已经亮起红灯，也就是他们担心买家越来越少，房价要开始下滑，住房市场快撑不住了。

但从另一个角度来讲，这也在暗示美联储该出手的时机到了。再加上更现实的就业压力，因为连续五、六、七三个月就业恶化，美联储在上次的Jackson Hole的会上就已经明确表达了，美联储的重心从通胀换成了就业，他们现在更加担心的是就业疲软、经济衰退的风险。

结果刚出来的八月新增岗位只有两万二，远低于华尔街预期的八万。这就已经连续第四个月就业非常糟糕了，美国的失业率也上升到4.3，接近四年高位。

这一个个信号，无论是房地产亮起红灯，还是持续恶化的就业数据，都一步步把美联储推向降息，优先拯救经济的宽松路线上。他们现在需要下场缓解房市压力，给经济打打鸡血了。

降息预期

这一下子，9月17号的降息，很多人揣测会降50个基点。反正除了9月，今年美联储还有10月、12月两次会，大部分人都觉得我们今年不会才降一次的，至少应该有个两三次，也就是50到75个基点。

降息这条路现在看来不可阻挡，但其实两次降息还是很难改变今天的房地产困境。前一到两次更多的只是一个信号，我们需要它保持下去，时间更久一些，才能真正帮到房地产市场。

川普的政治推动

所以另一边，川普的政治推动也没停过。从上任以来，川普就一直把要房贷利率压下来挂在嘴边。美联储不配合，他就极限施压，从偶尔发牢骚到越来越激进，要求美联储主席鲍威尔辞职。

8月份，因为美联储总部的装修工程费用的事情，川普又扬言要对美联储主席鲍威尔提出重大诉讼。最近川普又要解雇美联储理事Lisa Cook，指控她2021年基本上在同一个时间段，把她在Michigan和亚特兰大的两套房同时当成自住房申请贷款。因为自住房的首付跟第一利率、其他房贷条件都更优惠，这属于欺骗行为。川普指控她失去了公信力。

Lisa Cook这么做肯定有问题，但是市场更担心的是，川普调查这些美联储官员的个人方面，真正想做的是在寻找理由，想要逐步替换掉他们不喜欢的事，然后就可以左右美联储的长期货币政策了。

现在理事会，七个人里面已经有三位是川普任命的：Bowman、Waller、Meran。如果把Cook解雇之后，总统就能补上第四位理事。这样一来，七位理事中就有四席和川普立场一致，形成理事会的多数。

但这还不够，因为真正做出降息这些政策决定，除了七位理事以外，还有五位地区的联储银行的主席也拥有投票权，总计是12票。即使握有四席的理事票，也未必能成多数。但不要忘了，七位理事是有权决定未来各地区联储主席的任免的。所以凭借时间换空间，川普的确是有可能逐步更换成功，以后就可以改写很多投票的结果了。

川普一开始就是冲着降息去的，他的目标不仅仅是一两次降息。等他换掉美联储里面的人，降息就更可能成为未来更长期的政策。川普之前说过，他一直想要降的是300个基点，一年就可以帮政府节省上万的债务利息。

所以无论从短期还是长期来看，我们都进入了更乐观的利率下行通道，这对房地产市场肯定是好事啊！

需要提醒一句，降息不等于直接降房贷利息。美联储降息降的是短端利率，但是房贷利率通常还是会受到很大影响。如果基准利率真的能下降300个基点那么多，那30年房贷利率很可能回到4%附近。这可能真的是所有等着买房的人最希望看到的事情了！

全国住房紧急状态

最近还出现了一个有意思的事情，就是川普他们计划要宣布进入"全国住房紧急状态"（National Housing Emergency）。

你可能会觉得"紧急状态"这个词的时候感觉有点怪，以前都是在灾难啊、突发疫情之类的发生的时候，才会听见政府宣布"我们要进入一个紧急状态了"，然后后面是一系列紧急的、特殊的措施。但是还从来没有在房地产领域用过。

那他们现在说的房地产紧急状态是个什么意思？是房价太高了，需要打下来吗？当然不是！他们真正想强调的是住房成本涨太快，已经高到让数百万的人连租房都负担不起了，买房更是遥不可及啊！

美国普通家庭现在面临住房负担能力已经接近40年来的最低水平。即使是租房，现在都有一半的租房家庭需要用超过30%的收入来支付房租，租房负担也已经被逼到墙角了。

住房可是占到美国GDP18%，对经济是个巨大的威胁。所以现在政府必须介入。房价大跌不是他们想要看到的，不仅帮不了忙，只会拖垮经济。政府要救的是可负担性。所以白宫计划最快就这个秋季就要宣布美国进入住房紧急状态了。

政府可能的解决方案

今天不管是美联储还是川普政府，这个重视的程度，住房负担能力的危机都是他们现在迫在眉睫要解决的议题，打算要从各个方面下手。

虽然还没有具体的细节出来，但是他们在考虑的方向，比如：
第一，他们要减少房屋建造审批的流程，减少限制，这样就可以让开发商更快、更容易的建造更多的房子，增加供应量。因为美国全面的住房缺口大约还有470万套。

第二，砍掉一些买房的费用。首付就够难凑齐的了，还要付额外的很多closing cost。现在这些手续费成为了整治的对象，打算砍掉一部分。

第三，给建材减减税，关税豁免。铜、铜、铝这些材料成本一直涨，现在要考虑豁免一些关税，还包括木材都可以松一口气，让建房成本不要继续往上飙。

第四，还考虑提供税收抵免来降低买房的成本。2008年金融危机的时候，奥巴马政府就用过像首次购房税收抵免这些政策。

第五，动用联邦的资源。政府一直在推进开发经济实用房的联邦土地计划。现在的2025年住房之路法案已经获得参议院两党的支持，委员会通过就等着全面表决了。这个法案就是想办法增加房屋的供给，降低住房的成本。这里面还有计划要给一些首次购房的人提供两万五千美元的首付帮助。

这就是要从增加库存、增加经济适用房、减少买房的费用、给税收抵免、降低建造价格各个方面下手。

前景展望与风险提示

不管怎样，降息开始，我们可能要进入利率下行通道了。很多的政策的重心也都置在减轻住房压力、帮助房地产市场恢复，都是好事。

不过这里还是有一些需要留意的风险：
第一，房贷未必跟着利率下降。美联储降的是短端利率，而房贷更多看的是十年美债收益率加上风险溢价。所以即使是美联储开始降息，房贷也是有可能不降的，甚至短期反弹，就像去年底那样。而十年国债收益率受市场面的影响很大，比如后面关税带来物价上涨了、财政赤字、美元债务危机等等，都会把长端收益率拉上去的。

第二，美联储的独立性受到质疑。虽然川普想操控美联储，操控长期的降息趋势，但如果市场觉得美联储被过度干预——比如最近关于川普要解雇Lisa Cook的事情就已经引发很大的争议，市场认为美联储独立性受到质疑——那么就会对美元、美债都失去信心，这带来的会是更加灾难性的。这样即使是利率更低了，长期的利率还是会抬头，房贷利率也更可能跟着不降，反而被抬得更高。

这都是有过教训的。当年土耳其总统就坚信利率是元凶，强烈施压土耳其央行降息，结果就是通胀飙升、里拉暴跌、长端利率更高、失业上升，经济陷入更深的灾难。所以美联储现在应该是压力山大，虽然也必须出手了，但是还是会走得非常小心的。通胀和就业数据还是会不停的查看，毕竟关税的传导还没有完全显现出来。只要通胀一旦有抬头的苗头，哪怕利率降低了，10年期收益率还是会飙升，房贷利率就会跟着上涨的。

虽然有这样那样的担心，但就目前来看，还是非常看好房地产市场未来复苏的趋势。趁此一波最后抄底的机会，希望再多买进一些被错杀的好资产。

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/fund/ufundcapital.com](#)

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，我们还会分享家庭的投资机会，助你轻松财富增长！

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](#) [保存当前页](#)