

美国房价大幅飙升,是否存在泡沫引发争议

美国房地产市场正一片火热。全美房地产经纪人协会近期表示,从2020年3月到2021年3月,美国现房价格飙升速度达到创纪录的17%,这甚至超过了上次美国房市泡沫时期令人瞩目的上涨速度。当前美国房市“派对”如火如荼,这触发上一轮房地产市场泡沫破灭所导致的惨痛记忆重回人们的脑海。美国上一轮房地产泡沫出现在2005年至2007年期间。随后,美国房价遭遇暴跌,继而引发2007年至2008年美国次贷危机,并在随后快速将全球拖入金融危机和经济危机的漩涡之中。

伴随着目前美国房价大幅上扬,各界的担忧情绪有所增多。佛罗里达大西洋大学房地产经济学家肯·约翰逊表示:“房价显然正在以令人担忧的速度上涨。”抵押贷款巨头利美的首席经济学家邓肯也承认,人们对房地产市场的稳定性感到担忧。毕竟在过去,房价的大幅上涨是麻烦的根源。但也有观点认为,虽然从美国房价快速上涨来看,房市可能出现了泡沫,但如果看到美国房价上涨背后的经济基本面,这种泡沫论可能很难成立,房市崩盘和金融危机的可能性更是微乎其微。

美国房市出现热潮

自从去年的新冠疫情暴发以来,美联储力推的超级货币宽松以及数轮美国财政刺激计划,不仅向市场注入了天量资金,也让美股、美国房地产市场遭遇了“大水灌溉”。最新数据显示,美国住房数据管理机构CoreLogic的整体价格指数3月份同比飙升11.3%,这比2月份10.4%的涨幅要高,也是2006年3月以来的最高涨幅。环比来看,房价较2月份上涨了2%。另一项美国房价通胀指标也出现了类似迹象——2月份美国大城市的房价同比上涨了12%,该数据显示出2006年以来最强劲的价格增长,较1月份11.2%的涨幅进一步上升。另外,值得一提的是,该指标涵盖的美国20个城市房价均出现上涨,其中19个城市1月至2月的房价同比上涨速度加快;凤凰城、圣地亚哥和西雅图这三个城市的房价涨幅最大。

在房市火热之下,衡量美国房市需求的指标飙升至15年来高点,美国房市供应指标也大幅攀升。例如,美国建筑商等正加大力

力,3月份新屋开工量飙升近20%,这一增幅使得3月的开工率达到2006年以来最高水平,也是1990年以来最大的月度环比增幅。另外,新住宅建设许可也有所增加,尽管速度有所放缓。相对于上一轮美国房市泡沫,本轮美国房市火热还出现了一些不同寻常的迹象。例如,美国人口普查局和全美房地产经纪人协会3月份的住房数据显示,自2005年以来,美国人在二手房上的支出首次超过了新建住宅。这一数据表明,美国人正优先购买任何一套可用住房,而不是寻找一套新住房。有经济学家指出,当前美国房市可能处在泡沫累积的前期。持续的需求让房价持续上涨,未来房价的同比涨幅应该会达到3.5%。抵押贷款利率处于历史低位将继续刺激潜在购房买家,今年夏季和初秋需求将持续上扬,未来房价还会继续走高。

目前或尚未出现泡沫

对于美国房市出现的火热现象,美联储并未视若无睹。不过,美联储主席鲍威尔上月表示:“我不认为房地产行业存在那种对金融稳定的担忧。我们没有看到不良贷款和不可持续的价格等现象。”鲍威尔的观点也代表了市场中目前的主流看法——美国房市的确出现了过快上涨的现象,但还未到泡沫阶段,短期内不会重现上一轮金融危机时期的崩盘现象。

“美国房市没有泡沫。”美国房地产新闻网站房屋无线公司(HousingWire)首席分析师洛根·穆塔沙米表示。“我们只是看到了不健康的房价增长。”佛罗里达大西洋大学房地产经济学家肯·约翰逊也认为,当前房价的急剧上涨虽然不寻常,但并不是泡沫的迹象。他说:“很难找到一种理由说它会崩溃。”

综合来看,支撑美国房市目前还不存在泡沫且不会崩盘的原因有以下几个方面。

第一,全美房屋库存量正处在历史新低状况。全美房地产经纪人协会表示,房屋待售供应量仅为2.1个月,略高于2月份的2.0个月供应量。这就解释了为什么买家别无选择,只能用提价的方式来买房。它还表明,供需方根本不允许价格在近期崩盘。

第二,建筑商的建设速度不足以满足需求。房屋建筑速度在上次金融危机后大幅



回落,而且从未完全升至2007年之前的水平。现在,房屋建筑商不可能在足够快的时间内购买土地并获得监管部门的批准;尽管建筑商正在尽可能多地建造房屋,但15年前过度建造的现象似乎不太可能重演。换言之,上述两个原因意味着,当前美国房价上涨的主要原因在于需求增加和供应不足。随着建筑商将更多的可用房屋推向市场,越来越多的房主决定出售房屋,美国房市供需将会恢复平衡。

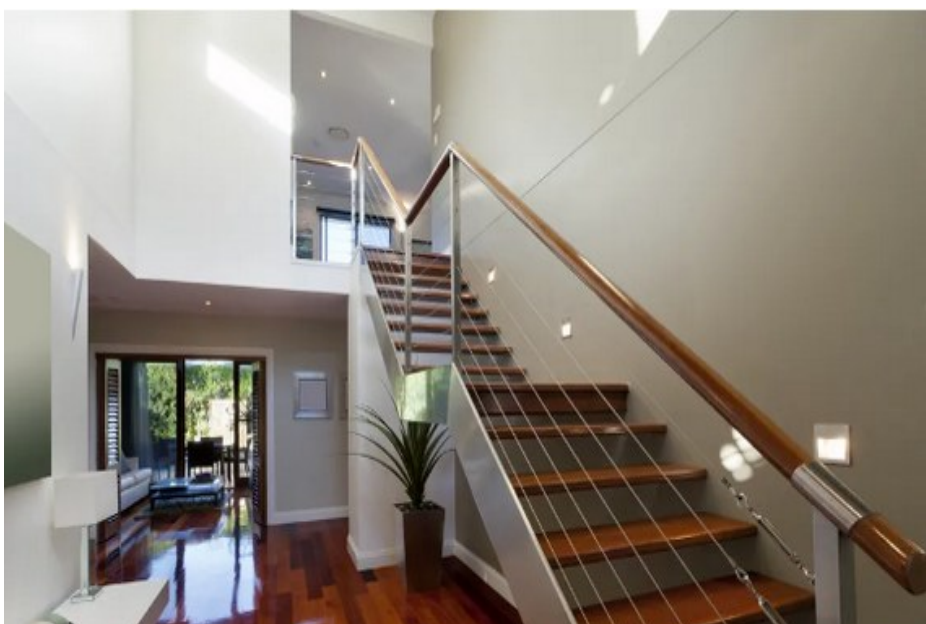
第三,美国抵押贷款利率仍接近历史低点。在1月份该数据达到历史低点后,2月份抵押贷款利率略有上升,但幅度不大。房地美对贷款人的调查显示,低利率增加了家庭购物者的购买力。抵押贷款银行家协会预计,到2021年底,利率将上升到3.7%,这将抑制再融资,但不会抑制购房。该组织首席经济学家迈克尔·弗拉托尼表示:“我们认为利率不会涨到足以对购买借款人产生影响的程度。”

第四,美国人口趋势正在创造新的买

家。有观点认为,在许多方面,美国人对房屋的需求都很强劲。许多已经拥有住房的美国人在疫情期间决定他们需要更大的住所。另外,千禧一代是一个庞大的群体,正处于黄金购买期。拉美裔是一个年轻的、不断增长的热衷于拥有住房的人口群体。

第五,当前美国房市贷款标准依然严格。对比而言,在上一轮房市泡沫的2007年,“欺骗性贷款”很常见,即借款人不需要提供收入证明,放款人向几乎所有人提供抵押贷款,不管他们的信用记录或首付数额如何。如今,贷款人对借贷者实施了严格的标准,而那些获得抵押贷款的人绝大多数都拥有一流的信用。纽约联邦储备银行表示,抵押贷款借款人的典型信用评分在去年第三季度和第四季度达到创纪录的786分。因此,有经济学家表示,如果贷款标准放松,那将是完全不同的局面。美国房价如果被宽松贷款标准的人推高,那才是担心美国房市崩盘的时候,现在显然不是。

装修房子要注意 不能为所欲为



很多新移民也许并不清楚,在美国就算是自家装修,屋主也需要申请许可证,不然就会收到罚单。因此,新移民和海外购房者必须知道一些在美国装修避免违规的必备知识。如果你刚刚入手一套心仪的新房,想着装修的话一定不能忽视下面几点。

中美房屋结构差异大

中美房屋结构差异大,千万不能存侥幸心理偷偷装修。

中国的房子通常是钢筋水泥结构,因此装修并不会影响到房屋本身结构。但是美国房屋多为木质结构,一旦在装修的过程中造成房子结构性的问题就会对房屋的安全造成危险。

因此,出于安全考虑,在美国装修房屋必须申请许可证。如果不申请的话,除了会吃罚单之外,一旦发生装修事故,保险也不会索赔。除此之外,在未申请的情况下私自装修,也会给将来房屋出售埋下隐患——很可能被要求强制拆除,卖房成本也会提高。

申请房屋装修许可证好处是什么?

申请许可证有两大好处:首先不用担心装修的时候会有人来检查。其次,如果装修工程出现问题,还可以申请州里面的一个装修事故保险。

如果屋主希望装修,则需要到市政厅进行申请,之后找到装修队提供装修的设计图,然后送交给市政厅进行审批,如果审批

通过就可以开始装修了,在装修的过程中市政厅随时会过来检查,等到装修完再过来验收,验收合格后就完成了。

如何申请房屋装修许可证?

以室外装修为例:何种情况需要申请许可证?

屋顶:

在美国屋顶是有使用寿命的,15到20年就需要更换,更换屋顶是必须要申请许可证。

如果说换几片瓦皮是不需要的,但是如果更换整个或者在现有屋顶上再覆盖一层,则必须要申请。

房屋的外墙:

房屋外墙更换如果超过一面墙的四分之一就需要申请了,另外,如果屋主打算从新开个门开个窗,都是需要上报申请的。

修露台:

如果只是建一个紧贴地面的露台就不需要申请,但是如果这个露台高过一英尺就必须申请,因为1英尺的高度足够让人受伤,这就是从安全的角度考虑必须要申请,而且比较高的露台建不好会影响房屋的结构。

地砖:

如果院子是水平的,没有坡度的你铺个地砖就不需要申请。可是如果院子是斜的,除了铺砖还要建个挡土墙,那么就需要申请,因为如果挡土墙没有建好,很容易引发土石流,也是一种不安全因素。

洒水器:

水电对房屋影响很大,因此如果想在草坪上安装一个洒水器也需要申请许可证。除了涉及到水,另外洒水器的管道埋得多深的地方也是比较有讲究。

如果洒水器没有安装好,一旦发生漏水

可能会渗到房子里,最后导致房屋地基受损,这些东西都是看似小但是危害却不小。

院子里的灯:

如果要在院子里安装灯,屋主也需要申请许可证。出于对于房屋安全的考虑,再小的事情都是非常需要注意的。

但是使用太阳能的花园灯就不需要申请了。

另外,圣诞节的时候很多人都会挂各种装饰的圣诞灯、圣诞老人和麋鹿装饰则不需要申请许可,但是屋主最好先了解自己家用电的负荷量。

特别需要注意的是冬天下雪,雪水很可能导致这些装饰灯短路。灯饰一旦短路就很容易发生火灾,为了预防这种情况,建议屋主在选择带断电保护器的电插板,以防止由于短路引发的事故。

建不需要地基的仓库:

仓库是否需要申请许可证主要基于仓库的尺寸有多大,如果尺寸超过了限制的要求就需要去申请许可证了。

另外,如果屋主想在仓库里拉根水管,或者接个电线也是需要申报的。因为对于水管的深度是有安全要求,一定要把饮用水的管子安在地下6尺的位置,这样可以防止冬天会被冻裂导致漏水。

围墙:

围墙需要申请许可证。除了安全考量外,还因为市政厅担心围墙会占到公共区域。因此,一般如果要是建围墙可能会被要求屋主后退一段距离建,因此,院子的面积也就随之被缩小了。

不过,如果不想去申请许可证,又不愿意自己家的院子被缩小,则可以选择种树墙的方法,就不需要申请许可。