

为何美国“几乎所有地方”房价都在大涨



美国楼市正经历过十多年甚至二十多年未见的火爆。全美房地产经纪人协会22日称，受房产供应有限、利率维持低位等因素影响，美国5月现房售价创1999年以来同比最大涨幅，中位数房价首次突破35万美元，比去年同期上涨24%。

“这股狂热让人无言以对，筋疲力尽。”美国加州首府萨克拉门托的一名房地产经纪人说。

供不应求

前段时间，加州萨克拉门托的房地产经纪人怀特挂牌出售一套三居室住宅。不到一天，她便收到一个52万美元的全款报价，比挂牌价高2.1万美元，比房东当年的买入价高出37%。怀特欣然接受了这个报价，但之后，她不得不打电话回绝其他17位预约看房的买家。“自2014年入行以来，我从未见过现在这样的销售狂潮。”怀特告诉美国《华尔街日报》。

全美房地产经纪人协会6月22日称，美国5月现房销售中间价同比上涨23.6%至35.03万美元，创历史新高。全美各地区均录得涨幅，其中绝大部分地区房价出现两位数跃升。

“几乎所有地方的房价都在上涨。”富国银行高级经济学家马克·维特纳(Mark Vitner)说，房价反弹如此迅速、规模如此之大，令人惊讶。

舆论认为，美国房价本轮上涨，始于去年夏天。尽管涨价速度让人措手不及，

但推升这股狂热的原因不难理解：供不应求。

从需求端看，一来，美联储超宽松货币政策带来大量流动性，抵押贷款利率接近历史低点；二来，数以百万计“千禧一代”步入而立之年，成为购房适龄群体；三来，疫情刺激新的需求：一些买家想改善居家办公空间，一些买家希望搬到性价比更高的地区，另一些买家因政府高额补贴、旅游开支减少而攒下一笔购房首付款。

从供应端看，美国房屋库存下滑、新房开工营建不足，待售房源处于历史低位。

在2007年至2009年金融危机期间，美国新房建设急剧减少，此后数年一直保持在较低水平。近一年多来，受土地供应和新冠疫情影响，美国木材和其他建筑原材料短缺，建筑商的新房建设和交付受到限制。数据显示，3月待售房屋数量同比减少一半，得州、佛州和北卡罗来纳州多地待售住房数量同比下降超过70%，难以满足日益高涨的购房需求。

首当其冲

僧多粥少，助长了美国楼市自2006年以来最火爆的场面。美媒称，待售房屋的成交速度很快，买家竞相抢购随处可见。数据显示，5月成交住房的平均待售期为17天，一半以上的房屋售价高于挂牌价格。

在此背景下，房价上涨的负面影响逐步显现。

首先，首次购房和低收入群体处境艰

难。数据显示，全美约60%的家庭无法支付一套中位数房价的住房；5月使用抵押贷款的购房者中，只有一半出头的人能拿出20%以上的首付款。全美房地产经纪人协会称，住房成本上涨，一些买家因负担能力被“踢”出局。

道格·霍金斯夫妇今年都是32岁，去年底开始在马萨诸塞州韦斯特福德找房，先后出价6次都失败了。他们发现，很多卖家不会考虑首付低于20%的出价。住在亚利桑那州吉尔伯特市的杰克·马卡姆夫妇一度很沮丧，他们在整个春天接连报价失败。如今，他们决定先租一套公寓再说。

“这是让卖家狂欢、让很多买家心碎的时刻。”房产经纪人怀特说。

其次，贫富分化进一步加剧。一方面，低收入群体负担不起高房价，高收入群体则抢购多处房产，市场甚至出现“囤积居奇”的投机行为。另一方面，房屋租赁市场“水涨船高”，房东们可以因此得到更多红利。

最后，通胀加剧，可能催生市场泡沫。数据显示，5月美国消费者价格指数同比上涨5%，创2008年8月以来最大增幅，显示通胀压力继续上升。有美联储官员称，金融投资者正大量购买住宅房地产。“我们怀疑房地产市场是否真的需要美联储每月400亿美元的抵押贷款支持。”

但不少经济学家认为，本轮房价飙升主要由供求失衡造成，而非不良放贷行

为。因此，并不意味着另一个房地产泡沫正在形成。

“见顶”迹象？

展望未来，美国楼市走势如何？舆论意见不一。

有评论认为，从5月现房成交数量下降、个人买房意愿下滑看，美国房地产市场似乎显现“见顶”迹象。

数据显示，5月现房销量较4月下降0.9%，为连续第四个月下滑；5月只有约35%的消费者认为，眼下是买房的好时机，创2010年以来新低。随着销量下降和库存增加，房价的极端上行压力可能会很快消退。

但更为普遍的观点是，以多项指标衡量，即使一些买家退场，楼市需求仍保持强劲，供需失衡短期内无法扭转，房价不会大幅回落。

一来，“千禧一代”和“Z一代”的人口驱动将持续数年；二来，高端住宅销售稳定，5月售价100万美元以上的房屋销量同比增长一倍以上；三来，华尔街和大型投资公司一直在购买住房并出租，以增加楼市敞口；四来，作为房屋建设风向标，5月住房许可证的颁发数量仍较上月下降。

一些经济学家将美联储货币政策走向，视为影响美国楼市走势的重要变量。随着通胀加剧，美联储的“超宽松”政策可能难以为继。一旦政策收紧、利率升高，美国楼市估计也会逐步降温。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人、自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险, 老人附加医疗保险

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿
优秀业绩奖会员
二十八年以上专业经验

Agent, New York Life Insurance Company

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071