

房价暴涨更添股市震荡 骑虎难下忍看通货膨胀 低位深忧 美债收益率惨惨凄凄

美联储7月29日会议结束后，作为“全球资产定价之锚”的10年期美国国债收益率一度下跌1.7个基点至1.22%。今年3月底，美债收益率曾摸至1.77%的一年期高点，之后一路下跌，跌至目前的历史低位。更引人关注的是，被一些投资者视为长期增长前景代表的10年期实际收益率近期曾跌至-1.17%的历史新低。

近期美债收益率连续下降，居历史低位，而美国通胀却一路走高，6月份涨了5.4%，5月份涨了5%，4月份涨了4.2%，美债走势低迷与通胀上涨形成背离。这背离的原因在于投资者担忧美国经济增长前景，为避免纷纷购入美债而导致其收益率下滑。美联储6月会议后，由于美国经济增长走势放缓，就业、基建项目均遇到瓶颈，而德尔塔变异毒株进一步阻碍了经济复苏，导致美债长端收益率持续

下跌，股市板块也出现结构性调整。中国银行研究院蒋效辰研究员认为，一方面，经济增长预期放缓可能影响美国未来金融市场走势和政策安排；另一方面，高增长科技股票板块下调对传统行业可能形成促进作用。

可以看到，美债长端收益率下降主要源于美国部分经济数据疲弱。自美联储6月会议以来，美国长端国债收益率屡创历史低点，市场在很大程度上消化了美联储政策偏鹰派的信号。截至7月28日，美国10年期国债收益率为1.25%，美国10年期国债实际收益率(TIPS)为-1.13%，美国10年期与2年期国债期限溢价为1.05%，分别较美联储6月会议时下降了25%、38%和18%。美国长端收益率下降的主因在于经济数据走势疲软。6月份主要经济数据中，制造业采购经理指数(PMI)环比下降0.6，季调

后新增非农就业人数环比下降104%，新冠疫苗接种总量明显放缓。德尔塔毒株引致全球新一波新冠肺炎疫情暴发，给经济前景带来更大不确定性。另外，拜登总统宣布的“基建框架”较原计划缩水40%。然而，美国核心PCE与核心CPI增速分别环比增加了0.28%和0.7%。因此，从6月份美国主要经济数据和相关事件来看，美债收益率走势反映了经济增长放缓趋势，而非通胀上涨问题。

股指下挫一定程度上“纠偏”了投资者乐观情绪。一般而言，低利率对股市有利，国债收益率连续走低带动美国股市总体走势较好，尤其体现在高增长的科技股板块。就在7月27日，美国股市结束了五连涨。纳斯达克综合指数下跌1.2%至14660点，创2021年5月12日以来最大单日跌幅。美国道琼斯工业平均指数下跌0.2%，收于

35058.52点；标准普尔500指数下跌0.5%，收于4401点。此外，全球股市均出现了大幅震荡。MSCI全球指数和MSCI新兴市场指数分别下降0.6%和2.2%；蓝筹指数下跌1.1%，恒生指数单日下跌4.2%，至25086.43点，创2021年以来新低。从板块来看，美国蓝筹科技股下跌明显，微软、Alphabet、苹果和特斯拉等公司，即使财务报表显示盈利高于预期，盘后依然出现大幅下跌。在流动性宽松的背景下，全球资产价格与实体经济基本面出现背离，美国科技股表现优于对经济走势敏感的股票。此轮股市下跌体现了投资者对高风险股票资产出现担忧。

美国房地产供应量增势较弱或迎转机。2021年6月的美国全国房地产经纪人协会(NAR)数据显示，美国房价出现上涨，新建住宅价格中值同比上涨6%，而供应量

增势较弱。这导致美国房价疯涨，据NAR数据，今年5月美国成屋中位数价格同比上涨23.6%，涨幅为1999年以来最高，价格达35.03万美元，触及纪录高点。一方面，由于美国长端国债收益率再度降至历史低点，并且短期内反弹可能性不大，低利率环境下，抵押贷款利率持续下滑可缓冲房价上涨时购房者的财务压力。另一方面，若投资者将资金从高增长科技板块撤出，可能带动传统行业资金补给，提高建产量。高盛分析师罗尼·沃克认为，房价升值5%-15%将被传导至通胀。2022年年底前住房通胀同比涨幅将达到3.8%，2023年将超过4%。因此，美国金融市场可能带动不同行业出现结构性调整，但由于新冠肺炎疫情和货币政策均存在不确定性，未来资产价格仍存在较大波动的可能性。

美国房地产市场海外买家下滑 中国买家却开始涌入

在新冠病毒大流行期间，全美国民众大举购房，但国际买家却恰恰相反。

CNBC报道，据全美房地产经纪人协会(NAR)的数据显示，从2020年4月到2021年3月，海外买家在美的房屋购买量下降了31%。国际买家仅购买了10.7万套房产，创下自2011年以来的最低单位成交量和最低美元成交量。

全美房地产经纪人协会首席经济学家劳伦斯·云(Lawrence Yun)在一份新闻稿中说：“考虑到大流行导致的封锁和国际旅行限制，过去一年海外购房者在美购买量的大幅下降并不令人意外。然而，即使没有海外买家，美国房地产市场仍然坚挺地走强。”

中国、加拿大、印度、墨西哥和英国是美国住宅房地产领域美元销售额排名前5位的国家。然而，对于来自中国、加拿大和墨西哥的买家来说，美元成交量至少下跌了

50%。英国是这5个国家中唯一一个比前一年有所增长的国家。

不过，中国买家尤其值得关注，因为中国在过去10年早已成为美国房产的主要需求国。不过，在特朗普执政期间，来自中国的房产需求略有下降。现在，中国买家显然又开始涌入。

“来自拜登的提振作用对需求产生了相当积极的影响，因为美国现在被认为更容易预测，签证也更容易获得，”与提供房地产免费估价服务的美国网站Zillow非常相似的中国房产网站居外IQI的执行主席乔治·迟米尔(Georg Chmiel)说，“另一方面，现在我们经历了一年多的新冠大流行。目前疫情对购买决定的影响已经减弱，因为现在可以飞往美国。”

目前，全美房价比大流行前高出约15%，但实际上可能是对国际买家的一种激励。“不断上涨的价格创造了需求，因为人们开始担

心他们会错过。”迟米尔说。

国际买家仍然认为，美国是一个不错的投资选择，因为从全球范围来看，其房产价格仍然相当实惠。以平方英尺的价格来计算，美国房产比香港或伦敦的房产便宜得多。

国际买家，以及其他所有人，现在对网上购房也熟悉多了。无论是在美国还是海外，所有房地产平台的在线看房数量都大幅增加。“因为人们现在习惯于在网上做更多事情，比如购物、教育和工作。这也对房地产市场产生了影响。”迟米尔说。

尽管新冠大流行仍在持续，但国际买家的首选目的地并没有太大变化。佛罗里达州连续13年处于领先地位，占有国际购买量的21%。加州排名第二(16%)，其次是得州(9%)和亚利桑那州(5%)，再次是新泽西州和纽约州，都为4%。



国际买家继续受到高潜在投资回报率的驱动，并将美国视为现金的避风港。特别是中国购房者，他们正在为自己的孩子买房，希望获得在美接受高等教育的机会。“随着旅行限制的放松以及海

外学生在未来一年即将返回美国大学，海外购买房产的人数可能会有所增长，”劳伦斯说，“然而，居高不下的房价和持续的房产不足可能会给买家带来挑战。”

数据显示：约16%美国家庭拖欠房租



为应对新冠肺炎疫情而在美国全国实施的“租客保护令”已在当地时间7月31日午夜到期，这一保护令旨在防止因受疫情影响而付不起租金的房客被房东强制驱

逐。根据独立研究机构计算，美国有1000多万人没有如期支付房租。美国普查局7月面向5100万租房者所做的调查数据显示，有

740万人拖欠租金，其中约360万人认为自己有在两个月内被赶出居所的风险。

目前约有16%的美国家庭拖欠房屋租金，而在美国东南部的佐治亚州、密西西比州和南卡罗来纳州，这三个州被美国媒体称为“房屋租金拖欠”的重灾区，其租金拖欠率已经大大超过了全国平均水平，在7月的第一周就分别达到了24%、29%和28%。

另外，租金拖欠在白人及少数族裔群体间呈现出了不平等的情况，调查显示，非洲裔租客拖欠房租的可能性是白人租客的两倍多，并且非洲裔租客被驱逐的几率最高。而拉美裔与亚裔拖欠房租的可能性则是白人的1.5倍。

研究显示：大批租客流落街头恐加剧疫情

美国在疫情封锁期间失去了超过2000万个工作岗位，尽管现在这些工作岗位中有一半以上已经

恢复，但许多家庭仍然没有补上拖欠的房租。根据美国贾因家庭研究所的一项研究显示，截至7月初，近80%的房租拖欠家庭居住在新新冠肺炎疫情热点地区。对此，研究员表示，“租客保护令”到期后，这些人一旦被房东驱逐、被迫流落街头，将对新冠病毒的传播起到推波助澜的作用。

为避免因拖欠房租遭驱逐 男子以车为家

随着“租客保护令”的到期，美国大批拖欠房租的租客可能面临流落街头的命运。一些租客为了不沦落到这样的窘境，提前放弃租房，选择以车为家。

布赖恩·沃德居住在内蒙古达州拉斯维加斯市，在疫情暴发前，他曾是一名卡车司机，去年3月他被迫辞去工作，从那之后，为了让自己不背负更多的债务，布赖恩·沃德选择搬出家中，住进他的小货车内。

美国当地居民布赖恩·沃德：有一个“租客保护令”，对吧？我实际上也作为租客被保护了几个月的时间，但后来我意识到，(继续租房)增加债务是愚蠢的。除了房租，我还有其他欠款，所以我放弃了租房，决定住在车里。

公益组织提醒政府提前做好应对准备

布赖恩·沃德并不孤单。在拉斯维加斯所在的克拉克县，约有5000多名无家可归者流浪在街头，而据一个公益组织负责人提供的推算，当地像布赖恩·沃德这样住在车里的人至少有1万人。随着“租客保护令”到期，未来将有更多的人不得不流落街头或者在栖身车中。

美国公益组织负责人阿诺德：没有住房是一个巨大的问题。我希望政府有一个计划，为将要发生的事情做好准备，因为人们总要有房子住，但是能去哪儿呢。