

# 遭遇40年最强通胀 美国房价创历史新高

由于陷入40年来最严重的通货膨胀,美国房价迎来历史新高。

美国5月份成屋销售同比下降3.4%,至年化541万户,跌至两年来新低;房价中位数则同比上涨14.8%,达到了40.76万美元,为首次突破40万美元;房屋库存同比下降4.1%。从价格分布来看,25万至50万美元的价格区间占上个月售出房屋的42.0%,50万至75万美元的部分占19.3%。

美国房地产经纪人协会报告指出,成屋销售量连续第四个月下降,但房地产市场仍然相当火爆。由于供应仍然相对较低,价格可能会继续上涨。

上述报道称,5月的销售数据主要是在1至2个月前签订合同的交割,由于通胀预期飙升和联储会大幅加息,抵押贷款利率开始加速上涨。

根据美国抵押贷款融资机构

房地美数据,30年期抵押贷款平均利率已升至5.78%,远高于去年底3.11%的水平。同时,最近一周上涨55个基点也创出自1987年以来最大单周涨幅。

从机构观点来看,美国宏观经济的疲软或将持续。大陆央视新闻报道,高盛集团发布报告显示,美国经济2023年陷入衰退的几率达30%,高于此前预测的15%。高盛首席经济学家扬·哈丘斯指出,美国经济衰退风险升高的主要原因是美国的基准增长路径现在走低,如果能源价格进一步上涨,即使经济活动急剧放缓,“联储会也将不得不对高通胀和消费者通胀预期再次做出有力回应”。

高盛经济学家维持2022年美国第二季度经济增长2.8%的预测,但将2022年第三季度、第四季度以及2023年第一季度的经济增长预期分别下调至

1.75%、0.75%和1%。

另据广州《21世纪经济报道》报道,更令民众担心的是,眼下高企的通胀,可能在短期内并不会结束。

受通胀影响,民众对经济的信心也在大幅下降。Ipsos 16日发布的美国消费者信心追踪报告显示,整体消费者指数较两周前下降了3.2点,为近五个月来的最大跌幅。该指数目前为49.8,为自2020年12月以来首次低于50点。此外,衡量预期的分项指数已连续两周下跌,目前处于自2020年新冠疫情以来的最低点。

该调查报告指出,消费者购买信心急剧下降。与几个月前相较,2/3的美国人现在对购买大件物品和其他家居用品较为排斥。随着通胀继续创下历史新高,大多数美国人预计家庭的支出将继续上升。

## 库存少价格高 全美新屋销售数量下滑近6%

房价上涨和库存短缺正在拖累全美房屋销量。根据人口普查局以及住房和城市发展部周二联合发布的数据,四月全美新建独栋屋销售下滑5.9%,销售数量低于市场预期。

根据这份报告,新建的独栋屋销售在四月下滑5.9%,年化总数为86.3万,而彭博社经济学家此前预计为95万。

房价在近几个月接连上涨。四月出售的新屋房价中位数为37.2万,较去年同期上涨了20.1%。周二标普道琼斯公司的一项数据则显示全美房价三月同比增幅为13.2%,是自2005年以来的最大涨幅。

另一方面,房屋库存紧缺,在四月有31.6万新屋挂牌出售,是今年以来最多的一个月,但当前整体库存仍然较低,市场上全部新屋库存仅够销售4.4个月。全国房地产经纪人协会首席经济学家表示,新屋销售下滑的主要原因就是“市场上缺乏足够的房子”。由于建筑材料供给端的紧缺和成本的升高,四月新屋营建数量下滑了9.5%。

新屋销售通常约占美国房产成交的一成。剩下则为成屋销售。上周全国房地产经纪人协会公布的数据显示,全美成屋销售在四月比三月下滑了2.7%,年化总数为585万,是

连续第三个月下滑。

根据全美房地产经纪人协会的数据,因为库存紧缺,今年一季度全美独栋屋房价中位数突破历史新高,同比涨幅也刷新历史纪录。

根据这份报告,一季度全美独栋屋房价中位数达31.9万,创下历史新高。和去年一季度相比,这一价位攀升了16.2%,超越了去年四季度14.8%的同比涨幅,也创下历史最高涨幅。

房地产经纪人协会首席经济学家Lawrence Yun表示,“不管房地产市场大小,房价突破历史新高的现象发生在全美各个地方。即便是那些过去一直未曾吸引太多买家关注的大城市周边地区,现在房地产市场也非常火热。”

在183个城市地区当中,163个出现两位数的同比涨幅。最火的大城市周边地区包括纽约位于曼哈顿北部90英里的Kinston,这个地区房价同比上涨了35.5%。另外,康州的Fairfield郡,房价也同比上涨了34.3%。

潜在买家希望利用低廉的住房抵押贷款利率购房,郊区以及生活成本相对可负担的城市购房需求飙升,但是由于库存有限,因此不少房源最终都被加价成交。



美国日益飙升的通胀压力,在租房市场也有所体现。

美国在线房地产经纪公司Redfin的报告显示,5月美国全国挂牌出售的公寓租金比一年前上涨了15%,一套可用公寓的挂牌租金中值首次升至每月2000美元以上。报告预测,若最近的趋势继续下去,美国全国房屋月租金可能会超过2000美元。

租房市场的火热,或许与美联储加息所引致的抵押贷款利率增加有关。自美联储宣布加息以来,抵押贷款利率也随之上扬,由此而来的上涨成本让不少购房者望而却步。当地时间6月16日,美国抵押贷款融资巨头房地美公司表示,在截至6月16日的一周,美国30年期固定利率抵押贷款平均利率升至5.78%,远高于年初时3.11%的水平,达到2008年11月以来的最高水平。

中国社会科学院美国研究所助理研究员杨水清向21世纪经济报道记者表示,伴随着美联储加

息,市场流动性收紧,按理说租金会出现一定比例的下降,但由于租房是刚需消费,当人们没有能力去买房时,租房就会被提上更重要的位置。

“租房热”从何而来?当越来越多的人更倾向于选择租房时,美国房屋买卖又会呈现怎样的趋势?

### 房贷上行租金追涨

当前,美国租房市场正迎来一波热潮。

就目前来看,美国的整体房屋租金都处于上涨的趋势,在部分城市的涨势尤为突出。美国在线房地产经纪公司Redfin数据显示,5月份美国租金中值同比上涨15%,超过2000美元,德克萨斯州奥斯汀的要价上涨近50%,辛辛那提、西雅图和纳什维尔的要价上涨超过30%。

“现在市场上放出的租房楼盘十分有限,因此租房市场往往会出现‘一房难求’的情况。”住在北卡罗来纳州的Rainy告诉21世纪经济报道记者,在当地,房租上涨的一部

## 美国房贷利率上行催生“租房热”

### 多次加息后楼市会否降温?

分原因是供不应求。而房源紧张的问题,同样出现在美国的其他城市。

房地产评估公司米勒塞缪尔新发布的报告显示,2021年1月,曼哈顿有25883套公寓挂牌出租,到了2022年,这个数字暴跌至4316,下降了83.3%。在房源急剧减少的情况下,房东追求两位数的租金涨幅,并渴望弥补他们在疫情期间的损失。

值得一提的是,由于住房是美国家庭消费中最大的支出之一,人们对这一项支出的价格敏感度也相对较高。特别是,当前美国30年期的房贷利率正不断提升。

对此,全球房产科技集团居外IQI联合创始人、集团CEO卡斯夫·安萨里(Kashif Ansari)向21世纪经济报道记者表示:“现在美国30年定期按揭利率已经破6%,不少房子的按揭月供已超过了房租水平,使得不少无力负担月供的买家涌到了租房市场。房租高企本身也使通货膨胀进一步恶化,从而给低收入人群的生活带来影响。”

杨水清也向记者表示,由于美国房价持续上涨,绝大部分民众都会留意房屋租售比,以此去衡量此时到底是买房合适还是租房合适。

“以标普/CS房价指数来看,在过去的一年多时间,美国房价上涨的幅度超过了20%,今年的第一季度房价又出现了新一轮上涨。”杨水清表示,在美国房价持续上涨的背景下,房租也会呈现追涨的状态。

租房市场备受追捧,其市场价也自然水涨船高。美国房产网站realtor.com在6月初预计全国房租未来12个月将涨7.1%。“今年的租房市场对于租客来说将更严峻。”卡斯夫·安萨里向记者表示,疫情期间与家人同住的家庭成员要找房子搬出去,其中很多租客要换大户型房子,大型房产投资公司看到出租市场回报可观,会扩大他们的出租房投资组合并提升房租,因此租客在面临房租涨价的同时还缺乏选择。

另一方面,如今房租飙升的表

现,其实也是美国高通胀的缩影。盘古智库高级研究员江瀚向记者表示,若美国无法控制通胀,预计当地的房租还将继续上涨。

### “卖方市场”走向平稳

美国房租不断创出新高,而另一边,美国的房地产买卖却有降温的迹象。

美国全国房地产经纪人协会于6月21日公布的数据显示,5月成屋销售连续四个月下滑,销售额较4月下降了3.4%,经季节性调整后年率为541万套,是2020年6月以来的最低水平。报告显示,出现这一情况是因为房价跃升至历史新高,首次突破40万美元大关,且抵押贷款利率进一步上升,将首次购房者挤出市场。

Rainy向记者表示,自己身边的朋友以买房居多,但买房交易时间基本发生在疫情之前和疫情初期,“伴随着美联储加息,美国贷款利率急速上涨。对于很多人来说,现在买房简直是一种‘奢望’”。

按照Realtor.com的说法,中等价位房屋的买家现在每月的抵押贷款额比一年前高出400多美元。Redfin首席经济学家泰勒·马尔(Taylor Marr)曾在声明中表示,虽然租房变得越来越贵,但对许多美国人来说,今年租房比买房更有吸引力,因为许多房屋的按揭还款已经超过了租金。

由于担心随着美联储加息,贷款利率进一步上行,部分房屋卖家正抓住时机“下车”。据Realtor.com的数据,5月份全美活跃房源库存比去年同期增加了8.0%,报告认为,“库存的一个重大转折点”已经到来,并表示卖家正在推动库存的上升,新上市房屋以2019年以来的最快速度进入市场。

与此同时,美国新屋开工率有所下降。据美国政府公布的数据,美国5月新屋开工下降14.4%,至折合年率155万套,为一年多以来的最低水平。对此,杨水清表示,造成新屋开工下降很重要的一个原因是,各地的新房许可证发放速度正在下降。新房建设率下降,而人们对大房子的需求却在不断增

加,所以供不应求的局面将会持续。

卡斯夫·安萨里也认为,当前美国民众对买房的热情并未减退。“按道理,当按揭利率升高到一定程度,有一些买家会被迫退却,这时候市场上的需求就会调整。不过,这次由疫情催生的购房需求使人们愿意去中小城市购买价格实惠的房子。”卡斯夫·安萨里向记者补充说道。

在伯克希尔·哈撒韦房产公司(BHHS)佛罗里达州Tampa当房屋经纪人的Lena Tan也告诉21世纪经济报道记者,目前该地区的房屋仍然抢手。她举例称,前两天该地区放出一套房子,总共收到16个出价,三天就已经卖出,“因为利率提升,投资回报率下降,因此现在市场上抢房的投资者少了。市场上抢房的都是有刚需的自住买家”。

尽管美国民众对房屋购买仍有需求,但美联储持续加息的影响明显。越来越多的卖家表示愿意下调价格。根据美国房贷银行家协会(Mortgage Bankers Association)的数据,截至6月3日当周的房贷申请量下降6.5%,这已经是连续第四周下降。可见,昂贵的抵押贷款削弱了潜在购买者的购买力。正因如此,有卖家愿意调低价格。泰勒·马尔(Taylor Marr)举例称,上个月洛杉矶县近21%的卖家以及橙县等地近28%的卖家降低挂牌价,而去年5月仅有10%的卖家下调价格。

“卖方市场”变得理性,但多位受访专家认为美国整体房屋价格并不会明显向下。易居研究院智库中心研究总监严跃进向记者表示,美联储实施加息之后,房地产市场还有一波惯性使价格上涨,楼市价格可能要明年才降温,但后续变动的幅度还得看供需关系是否发生变化。

美国英国宏观经济研究公司凯投宏观(Capital Economics)也发布预测,认为到2023年中期房价预计将下降约5%,但楼市不会崩盘,并在2024年重新实现年增长3%。