

14年来首次 美国房贷利率升至6%



由于对通胀的担忧持续存在，抵押贷款利率本周攀升至6%以上，为2008年底以来的最高点，是一年前水平的两倍多，进一步压缩了潜在购房者的预算，并使曾经炙手可热的住房市场降温。

根据英文媒体报道，由于美联储提高关键利率以抑制飙升的消费者价格，自今年年初以来，抵押

贷款利率一直在上升。由于8月份通胀率仍居高不下，预计美联储将在下周开会时再次提高利率。自5月以来，它已经在四次行动中将军率提高了2.25个百分点。

“房地产市场对美联储的政策最为敏感，”全国房地产经纪人协会首席经济学家劳伦斯·云说。“高通胀要求美联储比之前假设的更

加激进，因此，包括抵押贷款市场在内的广泛债券市场已经做出了反应。”

房地美报告称，截至周四，最受欢迎的住房贷款30年期固定利率抵押贷款的平均利率为6.02%，高于前一周的5.89%。2021年同一周，相同贷款的平均利率为2.86%。房地美首席经济学家萨姆·卡

特在一份声明中表示，加息将有助于为房地产市场降温，但待售房屋数量仍不足以满足需求。

“这表明，虽然房价可能会继续下跌，但幅度应该不会很大，”他说。

鉴于最近的历史，30年期固定利率抵押贷款的利率现在看起来特别高；2020年初为3.72%，过去两年的大部分时间都低于3%。然而，从长远的历史来看，根据1971年开始跟踪借贷成本的房地美(Freddie Mac)的数据，过去半个世纪的平均利率约为7.8%，在1980年代初期，利率大幅上升至两位数，在1981年更是超过18%。

但更高的抵押贷款利率和已经膨胀的房价大大限制了潜在购房者的承受能力，将他们中的许多人赶出了市场。

Realtor.com数据库中列出的房价中位数的首付为10%时，典型的每月抵押贷款支付现在约为2,352美元，比一年前的1,416美元增长66%。

这还不包括其他费用——比如可能更高的交易成本，以及房产税、房主保险和抵押贷款保险，这通常是首付低于20%的必要条件。

房地产经纪公司Redfin的首席执行官格伦·凯尔曼说：“房市受到了严重冲击。”该公司在6月宣布，由于需求下降，将裁减约8%的员工。“这只是一个交易非常稀少的市场。很难达成交易。”

较高的利率当然是一个驱动因素，但不确定的经济前景也发挥

了作用。“有些人已经决定：‘我就是买不起房子。我要退后一步，’”凯尔曼说。“其他人只是被吓到了：‘我担心股市。’我担心我的工作和更广泛的经济。”

申请需求迅速下降。根据抵押贷款银行家协会的数据，截至9月9日的一周，抵押贷款申请基本持平，较前一周增长0.2%。但申请量比一年前下降了近29%。

再融资需求也大幅下降：住房贷款再融资申请比上周下降了约4%，但比去年同期下降了83%。

房地产数据分析公司CoreLogic的首席经济学家塞尔玛·赫普表示，迄今为止，房屋销售量下降了13%。“在30年期固定利率抵押贷款中，抵押贷款利率进一步提高，超过6%，将加剧负担能力的挑战，”她说。

可能还有其他连锁反应。随着房屋销售减少，更多人将继续租房，这可能导致租金成本上涨。

“租金上涨显著影响消费者价格通胀，”全国房地产经纪人协会的劳伦斯·云说。“从某种意义上说，至少在短期内，加息会进一步推高通胀。”

如果更高的利率导致更多的房主留在他们的家中——不愿意用他们负担得起的抵押贷款来换取更昂贵的抵押贷款——住房库存可能会进一步收紧。“只有大幅增加住房供应，包括公寓和自有住房，房价和租金才会变得可控，”云补充道。

美国房市处于“深度衰退”

建筑商信心降至8年来最低

一位著名经济学家周一警告称，美国房地产市场正处于“深度衰退”之中，这可能会给美联储施加压力，要求其放松加息。

根据英文媒体报道，全国房屋建筑商协会的数据显示，9月份房屋建筑商信心连续第九个月下降，因为抵押贷款利率飙升和价格飙升将许多买家赶出了市场。

该指数显示，排除大流行的初期，建筑商信心降至2014年以来的最低水平。

万神殿宏观经济学首席经济学家伊恩·谢泼德森表示，信心的长期低迷表明房地产市场“今年全年都处于低迷状态”。

他在周一给客户的一份报告中说：“抵押贷款申请存在滞后，而且9月初的数字很严峻。”

“简而言之，房地产市场正处

于严重衰退之中，这已经对房屋建筑商造成了沉重打击，并将很快抑制与住房相关的销售，”他补充道。

NAHB指数9月份的月度跌幅比分析师预期的要严重，同时抵押贷款利率飙升。自2008年大衰退期间房地产市场崩溃以来，30年期抵押贷款平均利率首次突破6%。

随着美联储采取一系列旨在抑制数十年高通胀的加息行动，抵押贷款利率飙升。

在本周的会议之后，预计央行官员将再次实施比正常幅度更大的75个基点的加息，一些分析师表示，可能会出现前所未有的全点加息。

但谢泼德森表示，房地产市场令人不安的迹象可能会导致美

联储重新考虑其计划。

“不过，房地产衰退的时间越长、越深，它将对美联储施加的压力就越大，以减缓紧缩的步伐，”他写道。

“市场目前预计11月再次加息75个基点的可能性为80%，但我们认为50个基点的可能性更大，而房地产市场的危险状态是我们预测的一个关键因素，”他补充道。

全国房屋建筑商协会首席经济学家罗伯特·迪茨表示，持续的房地产衰退“没有减弱的迹象”。

“在这个疲软的市场中，我们调查中超过一半的建筑商报告说使用激励措施来促进销售，包括抵押贷款利率下降、免费设施和降价，”迪茨说。

房价下跌对纽约市周边地区冲击更大

经济衰退将使全美的房地产市场降温，但很少有地区比纽约市和芝加哥更容易受到价格下跌的冲击。

根据英文媒体报道，房地产数据公司Attom的分析显示，这两个大都市区是该国一些最活跃的市场所在地。在最容易受到房价下跌影响的50个县中，有9个位于纽约市及其周边地区，6个位于芝加哥地区。

该分析首先由彭博社报道，根据丧失抵押品赎回权、失业率和抵押贷款拖欠率以及总体承受

能力对美国575个县进行了排名。该数据发布之际，抵押贷款利率自2008年以来首次攀升至6%以上，而包括住房成本在内的通货膨胀率仍然很高。

Attom研究主管里克·夏尔加说：“鉴于迄今为止在降低通胀方面进展甚微，美联储的行动似乎越来越有可能将经济推入衰退。”“如果发生这种情况，一些房地产市场将比其他市场更脆弱。”

虽然曼哈顿在榜单上排名第52位，但其周边郊区的房价下跌风险更大。新泽西州北部的帕塞克

县和埃塞克斯县包揽榜单的前两名。卑尔根、海洋、联合和苏塞克斯县也进入前50名，布碌仑、史坦顿岛和洛克兰县也进入前50名。

在芝加哥地区，威尔县排名第5，紧随其后的是库克县和肯德尔县，分别排名第6和第七。库克县是前25名中唯一一个拥有超过100万居民的县。

加州也有很好的代表性，排名前50的县中有13个。仅加利福尼亚州、伊利诺伊州和新泽西州这三州，就占了50个最脆弱县中的33个。

长岛8月房价停止攀升 仍接近历史高位

纽约长岛的房价终于停止攀升，但仍接近历史高位。

根据英文媒体报道，OneKey Multiple Listing Service的最新数据显示，从7月到8月，纳苏县(Nassau County)和萨福克县(Suffolk County)的中位房价均有所下降，但仍高于去年同期。

在纳苏县，房价中位数下降了20,000美元至700,000美元，比2021年8月高出4.5%。在萨福克县，房价中位数下跌10,000美元至565,000美元，比去年同期高出6.6%。

这两个县的7月份房价均创历史新高。

专家表示，8月价格下跌主要是由于抵押贷款利率上升，这是

为应对通胀加剧而采取的措施。据报道，从2021年8月到2022年8月，房贷利率几乎翻了一番。

虽然房价仍高于一两年前，但销售数量要低得多。在纳苏县，8月份售出1,349套房屋，比去年同期下降17.4%。在萨福克县，有1,645套房屋售出，下降了8.2%。在这两个县，从7月到8月，月度房屋销售量增加了约200套。

自2020年春季大流行封锁结束以来，房地产是少数几个没有受到影响的领域之一。它引发了全域的购房热潮。由于库存有限，价格飙升并引发了许多竞拍战。有钱的买家支付的价格高于要价，使许多人无法购买房屋。

纽约市两卧租金较去年涨了近5成

一项新的研究发现，在纽约市寻找两卧公寓的租房者最好准备好多花近50%的钱。

根据英文媒体报道，Zumper的区域租金分析显示，8月份该市典型的两卧公寓租金为4,400美元，比去年同期高出46.7%。

另外，如果还有人认为可以凭新泽西霍博肯(Hoboken)的价格租到纽约市一卧，现在几乎是天方夜谭。

“纽约市是最昂贵的市场，一卧的租金为3,930美元，”该研究称。

纽约市的天价租金在今年几乎每个月都创下历史新高。

根据Douglas Elliman的一项研究，7月份，平均和中位有效租金首次超过5,000美元和4,000美元。

Zumper的研究只关注了租金中位数，人们普遍认为这是一种更准确的实际租金衡量标准，因为它不会受到昂贵(或便宜)的异常值的影响。

但即便如此，纽约市的租金仍是大都市区中最高的。

根据这项研究，租金第二贵的城市霍博肯(Hoboken)相比纽约非常便宜，一卧的租金为2,770美元，两卧的租金为3,910美元。

研究发现，长滩(Long Beach)排名第三，一卧租金为2,680美元，两卧租金为3,100美元。

根据这项研究，想要不那么天文数字的租房者可以看看纽瓦克(Newark)，那里的典型一卧价格为1,350美元。