

# 美国楼市“退烧”拖累经济表现

美国最新行业数据显示,随着美联储激进加息推升房屋贷款利率,美国月度房屋价格水平出现连续下跌,持续2年多的房地产市场“高烧”显著降温。

市场人士认为,美国房地产行业正成为美联储货币政策变化效应的重要观察指标。自2020年二季度以来,房价在美国大规模刺激措施推动下大幅上涨,助推通胀;如今在激进加息压力下,房地产市场明显降温,预计将显著拖累美国经济表现。

## 房价升至高位

房地产行业对美国国内生产总值的贡献约占两成。市场投资者持有住房比例较高。新冠肺炎疫情暴发后,美国推出的大规模货币和财政刺激措施刺激股市不断创新高,同样显著推高了房价,一些人口流入地的房价涨幅超100%。

美国圣路易斯联储银行经济研究部门发布的数据显示,美国住房均价自2020年二季度以来出现暴涨,截至今年第二季度的累积涨幅达40.05%。

房价大涨带来更高民生成本。因购房门槛抬升,不少人选择租房,进一步推高房租价格,加剧

美国通胀压力。

房屋租赁平台宗珀房屋租赁网站日前发布的报告显示,美国8月一居室房屋租金继续创下新高。在房租价格最高的纽约市,一居室和两居室租金中值分别为3930美元和4400美元,同比分别增长39.9%和46.7%。

美国房地产经纪商道格拉斯-埃利曼地产公司公布的报告显示,纽约曼哈顿区平均房租价格连创新高,7月升至5113美元,同比涨幅27.5%。

美国全国房地产经纪人协会公布的月度数据显示,美国住房可负担性指数已经从2020年的169.9大幅降至今年6月的99.1,为1989年以来的最低值,凸显民众住房负担加重。

## 加息带来降温

由于美联储激进加息,美国住房抵押贷款利率大幅走高,美国房价指数7月结束了此前连续31个月的环比上涨。

美国联邦住宅贷款抵押公司房地美公布的调查数据显示,在截至9月15日的一周,美国30年期固定利率房贷利率为6.02%,远高于去年同期的2.86%,达到2008年11月底以来的最高水平。



美国全国房地产经纪人协会公布的数据显示,以独立式住宅为例,20%首付后每月还款额占家庭月均收入的比例在过去两年半中提升近一倍。截至今年7月,美国成屋销量已经连续6个月下滑。

美国联邦住宅金融署公布的数据显示,今年6月份美国房价指数虽然同比涨幅达16.2%,但环比仅上涨0.1%,显著低于市场预期的0.9%。

美国数据分析服务机构“黑骑士”公司9月发布的月度研究报告

显示,美国房价指数7月结束了此前连续31个月的环比上涨。在线房地产服务提供商美国齐洛房地产公司的数据显示,美国房价水平8月再次环比下跌,创下2011年以来最大环比跌幅纪录。

美国房地产经纪平台雷德芬公司最新报告显示,在截至9月4日的一个月里,美国住房最终售价比最初挂牌价少0.3%,这是一年半以来住房最终售价首次低于最初挂牌价。

美国商务部9月20日公布的

最新数据显示,按季节调整后,美国8月份私人新建住房开工年率为151.7万套,环比和同比降幅分别为10%和14.4%,美国住房市场上游降温明显。

## 拖累经济表现

市场人士预计,美国住房市场回调难以避免,相关经济活动已经降温,势必拖累经济表现。

标准普尔道琼斯指数公司总经理克雷格·拉扎拉表示,美国房价增速数月前就已放缓,随着宏观经济环境挑战加剧,房地产市场景气度可能继续下降。

凯投宏观经济学家萨姆·霍尔预计,到2023年年中,美国房价将出现5%的同比降幅。

高盛集团预计,今年美国新建住房销量和成屋销量将分别出现22%和17%的降幅。今明两年,住房行业对美国GDP的整体贡献将下降。

美国在线房地产租售平台房地网首席经济学家丹妮尔·黑尔日前表示,美联储尚未结束加息进程,其对经济的影响也没有结束。美国经济运行未来数月将会充满波动,很可能持续到2023年。

## 纽约租金又涨工资赶不上通胀 年轻人纷纷走人

高昂的租金和生活成本正将一些年轻的专业人士赶出纽约市。

根据英文媒体报道,房产网站StreetEasy的数据显示,8月份的平均租金价格与2021年相比上涨了13%。

工资却未能跟上城市的通货膨胀。

23岁的项目经理泰雅告诉彭博社,她需要一间带办公室的公寓

来管理她的远程工作,但她负担不起在城里多租一间房间。

在2月份决定从纽约搬到迈阿密后,她的近六位数的薪水节省了13%,这样她就可以投资并偿还更多的学生贷款。

据报道,大流行的租金成本飙升,加上食品杂货和能源账单的价格上涨,使得这座城市对于更有可能租房和净工资较低的年轻人来

说是负担不起的。

纽约市租金价格连续数月飙升,许多纽约人抱怨租金大幅上涨。根据StreetEasy的数据,8月份的租金价格与2021年同期相比上涨了13%。

数据显示,8月份平均租金中位数达到创纪录的3,595美元。根据该报告,9月份租金中位数略有下降。

工资未能跟上城市的通货膨胀。根据StreetEasy的报告,经通胀调整后,工资实际下降了9%。

另一位年轻的纽约人乔治亚说,她将每月薪水的一半花在她月租1,800美元的华埠公寓上。

近日另一项研究显示,纽约州失去了数千名“富有的年轻专业人士”,他们逃离民主党州,前往得克萨斯和佛罗里达等低税收天堂。

SmartAsset对年收入100,000美元的35岁以下年轻人进行了调查,并收集了来自美国国税局数据的信息(包括2019年和2020年的纳税申报表)。

研究发现,纽约的年轻专业人士净流出为全国最大——15,788人。高达28,741人迁出,而12,953人迁入该州。

## 美国人择房标准因疫情改变 这样的房子最吃香

在过去的一年里,许多美国人选择利用在家工作的机会而搬家。根据一份新报告,这一趋势可能有助于在全国范围内出现创纪录的房价增长,但同时,搬家的人也有了新的择房标准。

总的来说,美国人选择了更大、更便宜的房子,哪怕是跨州搬迁也在所不辞。一项分析研究了北美货运公司的数据得出了这个

结论。这是前几年趋势的一个明显逆转。

搬家者离开的邮政编码的平均房屋价值为41.9344万元,而他们搬迁到的邮政编码的平均房屋价值为39.2381万元。这省下了大约三万元。

但是,更便宜的房子并不意味着面积更小。虽然搬家者搬离的房屋平均尺寸是自2016年以来最

大的,但人们选择的新房屋的平均尺寸更大。根据分析,面积的平均差异为33平方英尺。

很明显,在2020年,全国的跨州搬家者似乎特别想用更少的钱买到更大的房子。而且大多数人选择搬到郊区。

另一项研究表明,全美主要城市有大量人口迁出,但在大多数情况下,人们搬到这些城市周围的“

甜甜圈”区域,也就是近郊,而不是搬到全国各地。研究人员认为,这一趋势表明,大多数美国人预计他们在未来会有一个混合工作的制度,即他们可以在办公室和在家工作之间分配时间,而不是完全远程。

总的来说,随着美国人重新思考他们的居住地,并随着远程工作机会的增加,他们寻求将他们的买

房地点与办公地点脱钩,一场“大洗牌”正在发生。

分析认为,这使得美国人能够在住房市场上获得最大的收益,而不需要为了居住在城市中心而牺牲可负担性或空间面积。

从长远来看,这种趋势可能导致全国各地的房价变得更加均衡,并导致财富在某些城市的集中度降低。

## 美国30年期抵押贷款利率破7%!

### 房价增长就此戛然而止?

美国房价正以2008年金融危机以来最大的幅度下跌,这场持续了两年多、创纪录的增长就这样戛然而止了吗?

综合多项数据可以看到,伴随美联储激进加息,显著推升了房屋贷款利率,美国月度房屋价格水平应声连续下跌。

在美国金鹰房产投资公司执行合伙人陈跃武看来,真相仍存在于数据细节之中。以标普凯斯-席勒指数近期发布的数据为例,6-7月美国加州各城市及西雅图房价环比显著下跌,但美国南方各城市依然保持增长。

他对第一财经记者表示:“目前美国南部地区的房产库存量从2个月左右增长到3个月左右,仍然远低于6个月的平衡点。美国房地产市场供不应求的局面并没有从根本上改变,长期而言更是如此。”

“目前市场预期美联储将在2024年开启降息周期,届时美国房地产市场将恢复快速增长。”他表示。

### 美联储加息“惹的祸”?

美国圣路易斯联储银行经济研究部门发布的数据显示,美国住房均价自2020年二季度以来开始暴涨,截至2022年第二季度,累计涨幅达40.05%。目前该行还未发布三季度数据。从其他机构的月度报告中可以看到,美国房价在三季度增速放缓。抵押贷款分析公司Black Knight的最新抵押贷款监测报告显示,7-8月,美国房价中值下降了0.98%。修订后的数据显示,6-7月降幅更大,为1.05%。

Black Knight Data & Analytics总裁格拉博斯克(Ben Graboske)表示:“在经历了两年多的创纪录增长后,这些数据代表了连续两个月的显著回调。”

“2008年冬天,在雷曼兄弟破产和金融危机之后,房价的单月价格跌幅比我们在7月和8月看到的要高。”他补充道,不过目前的价格跌幅已经是自2009年1月以来的最大跌幅,与今年6月的峰值相比,

美国房价中位数下降了2%。

在疫情期间,在低库存和低利率的推动下,美国房地产市场炙手可热。但随着美联储提高利率以抑制通货膨胀,抵押贷款利率飙升,需求已显著降温。

截至10月6日,根据房地美数据,美国30年期抵押贷款利率为6.66%,其下一次更新时间为10月15日。

据实时追踪贷款利率的《每日抵押贷款新闻》(Mortgage News Daily)的数据,30年期抵押贷款利率在上周末已经攀升至7%以上,并已连续数日保持在7%之上,截至12日,记者查询该利率已经达到7.728%。

抵押贷款利率大幅上涨,加上房价仍远高于正常水平,导致潜在买家面临负担能力问题。以美国收入中位数的家庭为例,若要购买中等价位的房屋,付20%的首付,有30年的抵押贷款,这意味着买家将每月收入的38.2%用于偿还

抵押贷款。Black Knight认为,这个“昂贵的数字”使当前的美国住房市场成为自1984年以来买家最难负担的市场,这导致许多潜在买家被推到了场外。

### 2023年春天能否回暖

格拉博斯克认为,目前许多卖家可能对市场采取观望态度,并希望春季情况有所改善。而需要指出的是,即使最近出现下跌,美国8月房价仍比一年前高出12.1%。

近期出炉的7月标普凯斯席勒指数也显示,环比降温速度为史上最大,但美国总体房价水平仍高于一年前。

陈跃武对第一财经记者表示,7月的数据显示,美国平均房价的增速从4月的20%,5月的19%,6月的18%,进一步降到16%。“增速放缓的趋势将持续,预计到12月份全年的增速将下降到5%至10%”。

“以北卡和亚特兰大等地区的房价增速为例,到今年年终,将从6月的25%左右下降至10%~15%,

2023年大约5%。”他对记者表示,不过据Zillow估计,今年8月到明年8月,美国平均地产价格仍将增长1.2%,另一家机构CoreLogic的预计是3.2%。

在他看来,美国房价上涨的趋势没有改变。

“加利福尼亚州各大城市,以及西雅图等高房价地区的房价已出现显著下跌,但美国南部地区的房价依然在增长,尤其是一些起步房产,虽然增速明显放缓。”陈跃武认为,美联储加息的结果,在短期内抑制了房产的需求,降低了房价上涨的速度,但长期而言不会产生实质性影响,根本原因还在于供求关系。

他认为,随着美国通货膨胀得到控制以及美国经济在高利率的打击下进入衰退,美联储将改变政策,停止升息,之后转而开始降息,刺激经济复苏。