

美国房价连续第五个月环比下跌

旧金山同比跌幅为十多年来最大

周二,美国公布的房价数据显示,伴随着美联储持续加息,以及人们担心未来经济陷入衰退,美国房价继续冷却。11月20个大型城市季调后房价环比下跌0.54%,为连续第五个月下跌;同比涨幅6.77%,较此前持续回落,为2020年9月以来最小同比增幅。

美国公布了标普凯斯席勒(S&P/CS)和 FHFA 两大房价指数,具体数据方面:

美国11月 S&P/CS 全美房价指数同比上涨7.69%,创2020年9月份以来最小升幅,10月前值为上涨9.23%。

美国11月 S&P/CS 全美房价指数环比下跌0.26%,10月前值

为下跌0.23%。

美国11月 S&P/CS 20座大城市季调后房价指数环比跌0.54%,预期跌0.65%,10月前值为下跌0.52%。

美国11月 S&P/CS 20座大城市房价指数同比涨6.77%,预期涨6.65%,10月前值为涨8.64%。

美国11月 FHFA 房价指数环比跌0.1%,预期为跌0.5%,10月前值为持平。

在美国20个大城市中,佛罗里达州的迈阿密和坦帕,以及乔治亚州的亚特兰大,房价同比升幅居前。旧金山等地的房价表现糟糕,该地同比下跌1.6%,为十多年来最大的同比价格跌幅。

标普道琼斯指数董事总经理 Craig Lazzara 在一份新闻稿中表示,随着美联储加息,按揭贷款融资继续对房价构成不利影响。经济疲软,包括经济衰退的可能性,也会限制潜在买家。鉴于这些前景充满挑战的宏观经济环境,美国房价很可能会继续走弱。

由于美联储激进加息以对抗通胀,美国按揭贷款利率飙升。去年年初,30年期按揭住房贷款的平均利率约为3%,而此后在10月一度飙升至7%,虽然该利率在上周回落至6.13%的水平,但仍远高于年初。飙升的利率严重冲击可支付能力,令需求受到严重打击。与此同时,由于卖家不愿意放弃此前享

有的低利率,上市的房屋数量也在减少,从供给角度说,这对房价构成一定支撑。

此前公布的约占美国房地产市场销售量90%的成屋数据显示,美国12月成屋销售总数年化降至402万户,创2010年以来新低。2022年全年下降17.8%,创2008年以来最大年度降幅。12月成屋售价的中位数较上年同期上涨2.3%,涨幅为2020年5月以来最低,至36.69万美元。

不过有部分数据显示,房地产市场开始略有回暖。经纪和数据公司 Redfin 近日指出,有迹象表明买家的兴趣可能再次回升,12月份待完成的交易数量增加,其他

指标也表明需求攀升。美国楼市先行指标新屋销售三连涨,以及最新的建筑商情绪数据自2021年以来首次上升,都印证了 Redfin 的这一说法。

不过,华尔街依然谨慎。摩根士丹利分析师在1月初的研报中表示,美国房价预计将在2023年下跌4%,成为2012年以来首次同比下降。这一悲观预期源自房地产市场需求的持续下降。由于按揭贷款利率高于6%,叠加房价仍处于历史高位,导致民众房屋购买力以三十年来最快的速度下滑,并且在此期间,房贷月供占家庭收入的比例同比大涨一倍多,许多潜在购买者被迫离场观望。

美国楼市已经见底?

这个鲜有人知的指标给出了让你意想不到的答案

对经济衰退的担忧和居高不下的房贷利率压垮了美国楼市,华尔街见闻此前提及,去年11月,美国成屋销售创下2010年11月以来的最弱水平。

但奇怪的是,芝加哥商品交易所(CME)追踪美国核心地区楼市的房地产价格指数期货在11月创下16个月新低点,又在过去一个多月里持续反弹。该指数追踪美国十大都市圈(波士顿,纽约,丹佛,芝加哥,圣地亚哥,旧金山,洛杉矶,迈阿密,拉斯维加斯和华盛顿特区)的房价。这一指数反弹,意味着美国楼市韧性仍在,还末见底。

反弹也得到地产公司验证。近期,美国地产公司 Redfin 发布报告称,美国楼市已经从11月第二周的

低谷中恢复,买家回归的速度比卖家快。Redfin 要求首次参观的客户数量比11月的低点提高17%,联系的客户数量也在增加。

报告中还提及,本月进入房屋交易流程的订单数量提升了13%。加州圣何塞的房产中介 Angela Langone 在报告中称:

“我看到这个月签约的房子比整个第四季度都多。”

随着30年期房贷平均利率从去年11月的峰值7.08%下降到6.15%,有意买房的美国人更多了,12月房贷申请比11月初增长了28%。

除了 Redfin,高盛也同样看好楼市,该行分析师 Jan Hatzius 在“2023年楼市展望”报告中指出,1

月的房贷申请数量平均比10月份的最低点提高9%,买家购买意向大幅反弹。

不过,高盛仍然认为成屋销售数据或将进一步小幅下降,但可能在今年一季度触底。高盛预计上半年全美房价跌幅约为6%,其中太平洋沿岸和西南地区的跌幅最为明显,且房价将在年中左右停止下跌,到2023年底出现显著反弹。

房地产价格指数期货的反弹和高盛的预期,对美国而言好坏参半:一方面,楼市的稳定可能会使任何即将到来的经济衰退趋于温和;但另一方面,美联储可能会将坚挺的楼市视为通胀持续的信号,意味着加息的时间或许将比市场预计的更漫长。

房价指数较6月峰值下跌2.5%

美国房地产市场的低迷已经持续了五个月,房价指数较去年6月份的峰值下降了2.5%。

根据标准普尔 CoreLogic Case-Shiller 经季节性因素调整后的数据,美国去年11月份房价环比下跌0.3%。去年抵押贷款利率的上升严重打击了住房市场,导致二手房屋的销售出现了十多年来最严重的年度下滑。

标准普尔道琼斯指数公司(S&P Dow Jones Indices)的董事总经理 Craig Lazzara 在一份声明中表示:“随着利率走高,抵押贷款继续压制房价。经济疲软也在制约潜在买家。鉴于这些具有挑战性的宏观经济环境的前景,房价很可能继续走弱。”

美国房价仍然高于2021年,因为屋主仍受益于新冠疫情中买房潮的连锁反应。然而,增长一直

在放缓。

受益于在美国许多地方打破记录的长期大流行的滞涝效应。然而,增长一直在放缓。去年11月份的房屋价格年增长率为7.7%,低于10月份9.2%的增幅。

最近几周,借贷成本有所下降,据房地美的数据,1月底30年期固定抵押贷款的平均利率降至6.13%。经纪和数据公司 Redfin Corp. 最近指出,有迹象表明,买家的兴趣可能会再次升温,12月份待完成的交易有所上升,其他

需求指标也在攀升。Realtor.com 高级经济学家 George Ratiu 指出,自去年11月以来,住房市场已经有所调整,待售房屋的数量在增加,价格增长更加缓和。“供求关系的变化使买家在2023年初处于更有利的地位,为他们在谈判桌上提供了急需的筹码。”

美国投资房产,任何人都可以在美国买房吗?

1. 美国人才能在美国买房吗?

美国是一个移民国家,一定程度上还是比较欢迎海外人士在本国进行房产投资或购置房产的,所以针对海外人士在美国购买房产,几乎没有任何相关限制。

美国房地产市场对购房者没有居民或公民的身份要求,也没有签证方面的特别规定,不是美国人没有绿卡,同样可以在美国置业,并且获得贷款。

不过,有一点值得注意的是:

因为美国房产管理及其移民机制是独立运作的,因此,在美国以个人身份购买房子后,并不能将个人购房置业的金额算作移民的投资款项,意思即是购买房子并不能获取美国身份。

基本上只能通过投资移民投资实业,而又能够为美国创造就业机会,才能获得美国身份。

2. 可以购买哪一种物业?

海外人士在美国具体购买什么样的房产类型,还是看自身选择。

几乎大部份的住宅物业、部分商业物业、乡村地区及某些特殊产业等等,外国投资者都可以被允许购买。

但在纽约,有一种房屋类型,对外国投资者限制较多,就是合作公寓(Co-op),由于审查严苛,一般外国人不会购买。

尽管美国是一个经济开放的地方,但相关的法例及税务都颇多,一不留意可能不小心违犯法

例,因此在美国置业前,最好先在美国找一个熟悉美国物业交易的移民中介机构。

3. 外国人在美国买房可以贷款吗?

可以! 众所周知,外国人在美国投资或者购置房产几乎没有太多限制。

但大多数海外购房者都误以为非美国公民不能申请房贷。

一般来说,非美国公民或居民、持有B1/B2签证入境或者是没有任何入境签证的,在美国境外的人都可以申请外国人贷款。

从购买手续来讲,所有的流程和提供的材料都是一样的,外国人也可以申请美国的贷款。有些银行和贷款机构提供给外国人的贷款计划,可能利率和贷款金额,以及提供的材料有些不同。

4. 美国房地产市场还值得投资吗?

前段时间,一年一度的NAR(美国房地产经纪协会)发布了年度报告,让我们回顾一下从2021年到2022年,美国的房市有些什么变化?

经历2021年的疯狂之后,2022年美国房地产市场变得缓慢了下来。

通胀和贷款利率都飙升到了40年以来的最高值,从而影响了人们的购买力。这里面有几个数据值得大家关注一下:

1. 现有房屋的销售数量。

2022年10月份同比2021年,

房屋的销售总额从610万美金降到了443万美金。相当于回到了2011年的水平。

2. 房价中位数。

房价中位数从2021年的\$35万上升到了\$37.9万。尽管37.9万的数字相比2021年还是上涨了,但是去年的最高值是2022年的6月份, \$38.8万。说明加息的效果还是很明显的。

3. 房屋库存。

已经从2021年的88万套上升到了120万套。光从这个数字上来看,大家可能会觉得房源一下子增加了1/3,看来大家都不买房了。

的确,高利率对购买行为的影响是很大的。但是,历史平均的房屋库存是150万套。所以,全美目前的房屋库存还是比较紧张的。

4. 年收入。

由于房贷利率的翻倍,对于年收入的要求直接从2021年的\$57900上升到了\$98100。也就是说,如果没有赚到一年10万美金以上的收入,可能就无力负担高于房价中位数的房子了。

与此同时,美国房子的租金也在持续上涨。

所以,对于第一次买房的家庭来说,可能就难上加难了,因为房租的增加,存到首付的时间可能需要更长。

5. 住房负担能力指数。

这个数字直接从2021年的148.2降到了2022年的91.2。

所以,NAR 总结2022年是

the year of softening。“缓和的一年”。

2022年已经成为过去,那么NAR对2023年的美国房地产市场又有怎样的展望呢? NAR 预测,2023年将成为“转折的一年”。

新的一年,房屋销售量可能会增加。

房贷利率在2022年的11月的第二周达到了最高点:7%,紧接着引起了通货膨胀率的下降。

尽管利率和一年前相比翻了倍,但是随着通货膨胀率的持续下降,房贷利率会降至6%以下。一些买家也会因此而回归买房市场。

然而,2023年房屋库存将依然紧张。

由于建筑材料仍然紧缺,2023年的库存仍将在历史平均数150万套以下。

其中独栋别墅的建造受到的影响最大。

2022年独栋别墅的建造数量经历了2011年以来的第一次下滑,2023年这个情况还将继续。

再来看看二手房市场。

由于房贷利率的上升,房东也不愿意把房子挂牌出来买了,因为如果卖掉现有住房再置换意味着月供的提高。

2021年3%的利率时代(美国当地买家)已经一去不复返了。

因此,由于供需的失衡,NAR 预测2023年的房价还会继续上涨。所以,可以确定的是,房东还将继续从房产中盈利。

有意向投资美国房产的内人士,可以早日启动看房,尽早入手。

