

# 全美房价连续8月大涨!

20城最低涨幅为联储会通胀目标4倍

由于购房需求依然强劲,而待售房屋数量维持在一个纪录低点附近,全美2月份房价加速上涨,创下15年新高。

房价创下2006年以来最大涨幅

上海华尔街见闻28日报道, S&P Case-Shiller公司公布的数据显示,全美2月S&P/CS房价指数比去年同期上涨了12%,创下2006年以来的最大涨幅。2月S&P/CS20座大城市房价指数同比上涨11.94%,该涨幅大于市场预期的11.8%和前值11.1%,这也是连续第八个月出现上涨。2月S&P/CS10座大城市房价指数同比上涨11.68%。

地区数据方面,20个大城市当中除芝加哥和拉斯维加斯以外,所有城市的一年涨幅都在两位数,其中菲尼克斯和圣迭戈的涨幅均超过16%,排名靠前。此外,所有地区的一年涨幅均超过8%,是联储会通胀目标(2%)的4倍以上。

标普道琼斯董事总经理,同时也是全球指数投资策略主管Craig Lazzara在数据公布之后表示,全美房价指数本次12%的涨幅是自2006年2月以来的最高记录,并且在历史表现中处于前十位。

此外他表示:(房屋需求)可能代表了那些未来几年之内无论如何都会买房的买家,在当前加速购买。或者可能是购房偏好的长期变化,导致了住房需求曲线的永久

性转变。如果想分析这个问题,需要未来的数据佐证。

自去年夏天来,租金增长速度首次加快

值得注意的是,不只是房价,房租也在快速上涨。

《华尔街日报》25日援引Realtor.com的一份报告,3月全美最大的50个房屋市场,月租中位数同比上涨1.1%至1463美元/月。这也是自去年夏天以来,租金增长速度首次加快。

按照收入范围来看,房租上涨也是普遍的。比如田纳西州孟菲斯这样的低收入城市,房租涨幅同比达到10%,纽约、旧金山等去年租金狂跌的大城市也迎来反转。

对于房租的上涨,一方面是随着新冠疫苗接种的持续推进以及经济的开放,各大城市又迎来了回来工作的人群。

去年的新冠疫情让许多公司选择让员工居家办公,像纽约这样的大城市中,许多员工都离开城市到租金相对较为便宜的地区。为了留住租客,大部分房东不得不选择降低租金,甚至提供优惠。而如今整个情况已经发生了改变。

美国人热搜“房市何时崩盘”

然而就在房价“涨势喜人”之际,全美民众却纷纷联想到2007年的次贷危机和经济泡沫,生怕这波涨幅是“大萧条”的前奏。近日,谷歌上有关“房价会不会跌”的搜索频次猛增数10倍。



图文此前“上海之春”房展会在上海展览中心开幕,吸引大批境外房地产商前来参展。

CNBC本月13日报道称,根据美国搜索引擎巨头谷歌公司发布的一份报告显示,房价稳不稳近期似乎成了很多美国人的心病:过去一个月间,“住房市场何时会崩盘”的搜索量暴增2450%;“房市为什么这么火爆”的搜索量在一周内翻了一倍;“2021年卖房,涨多少钱合适”的搜索频次也在一周内增350%。

而相比已经拥有住房的“既得

利益者”,很多未购房者在社交媒体上则一个劲地“唱衰”房市,很多人表示“房价赶紧跌,我好去抄底”。还有人望房兴叹,称当前价格已“高攀不起”。

很多专家并不认同美国房市存在“泡沫”。

美国房地产交易公司Redfin首席经济专家达里尔表示,美国房市目前虽火爆,但其实是处于“供不应求”状态;2010年至2019年的

10年间,全美国新建住房数量是半个世纪以来的最低水平;疫情来袭更加收紧了供应端,令很多担心不确定性的卖家“捂盘惜售”。还有不少卖主根本不敢让外人进来看房,生怕交叉感染。“商业内幕”网站称,市场上有限的大部分存量已被狂热买家瓜分干净,美国房产交易增速近来已明显放缓。

## 全市租金继续“自由落体”

各区跌至历史新低

疫情一年拉低了纽约市的租金。

根据纽约邮报报道,上市门户网站StreetEasy的第一季度市场报告显示,许多纽约人都接种了疫苗并恢复了正常生活,然而,租赁市场仍然处于困境,该市场报告发现全市租金继续自由落体下跌,创下历史新低。

例如,在曼哈顿,租金中位数跌至每月2700美元的新低,是自

2010年以来该区录得的最低水平。这一数字也意味着租金同比大幅下跌。在2020年第一季度以及纽约疫情爆发前的几天,平均租金要价比现在多了700多美元,至每月3,417美元。

在布碌仑,租金中位数同比下滑10%至2,390美元,为2011年以来的最低水平。

在皇后区,租金中位数跌至1,999美元,是该区八年来首次跌破

2,000美元。租金同比下降10.5%。

StreetEasy报告中不包括布朗士和史坦顿岛。

最新数据显示,下降趋势自2020年第二季度(这些地区大流行的最早时期)以来一直保持稳定。去年第三季度,曼哈顿租金自2010年以来首次下降,这都是由于纽约人外逃、对公寓的需求不足所致。

当时,曼哈顿的平均租金为\$3,300。

状况在2020年第三季度恶化,当时租金下滑到2,990美元,这是自2011年以来首次跌破3,000美元。

这些对于房东来说仍然是坏消息,但租客在寻找新的出租公寓可能会面临一些优惠。中城(Midtown)的租金中位数跌幅最大,为2,895美元,与去年同期相比下降了14.8%。紧随其后的是上东区(Upper East Side),同比下跌13.9%至2,400美元。

在黄金地段北布碌仑,这里也是威廉斯堡和格林堡的所在地,一卧公寓的中位数价格为2500美元,这是该地区十多年来的最低价。

在皇后区西北部,这里也是皇

后区最昂贵的子市场(包括长岛市,阿斯托里亚和阳边),租金同比下滑9%,至中位数为1,800美元。

为了吸引住户,房东们投入了一些额外费用。在曼哈顿,超过44%的房东提供了12个月的租约+至少1个月的免租的优惠,同比增长22个百分点,是StreetEasy记录的最高比例。在布碌仑和皇后区,分别有25.4%和26.6%的房东也给予了优惠,这两个区的比例都创历史新高。

至于何时可能会看到租房者回归和市场升温,专家意见不一,有人认为至少得等到今年年底。

## 房地产太火爆 美国木材涨至天价

在多方因素推动下,美国木材价格正以创纪录速度增长,建筑木材价格自去年6月以来已经上涨200%。

多重因素干扰下,全美木材供应链也出现问题,市场上竟然出现由贮木场向分销商“反向”出售木材的奇景。热门短视频平台上则出现以“木材泡沫”为热词的视频。

35年“奇景”出现

CBOT软木期货主力合约近期持续上涨,过去20个交易日仅有1天下跌,合约价格逼近4月20日录得的历史高位1247.90美元,较去年6月价格水平上涨超200%。

随着供应短缺、需求激增,全美木材供应链也出现问题,市场上竟然出现由贮木场向分销商“反向”出售木材的奇景。

在线木材交易平台MaterialsXchange信息显示,该平台此前促成多笔由贮木场向分销商直接供货的生意,涉及商品主要为定向纤维板(OSB,一种广泛用于制

造房屋地板和墙壁的胶合板)。

传统上,类似定向纤维板等建筑木材通常由分销商向伐木场采购,然后转卖达达存储在建筑商经常光顾的贮木场中。

但疫情封锁叠加房地产市场需求激增,部分地区木材供应链直接崩溃。卡车运输受阻,分销商手中的货源却所剩无几。木材价格飙升同时导致部分建筑商取消合同,这导致贮木场存在多余库存,迫使“反向购买”的交付模式出现。

RCM Alternatives木材分析师Brian Leonard表示,在其35年的研究生涯中,从未听说分销商从贮木场购买材料这种“反向购买”的情况,“市场真是太疯狂了,显然这不应该发生,但由于市场的波动,今天你可以做到。”

多方因素推动美国木材价格大涨

本轮美国木材大涨是由多方因素推动造成的。

美国木材行业多年来一直在劳动力短缺的问题上苦苦挣扎。据美国劳工统计局的数据,美国伐木工的数量较20年前下降了近40%。

部分伐木工作已经自动化,但剩下的劳动力供给依然严重不足。这意味着生产商无法生产市场所需的木材,从而推高了价格。

新冠疫情则加重了市场的供需问题。在去年疫情封锁期间,包括伐木场在内的大部分行业都闲置了数月。建筑供应商在冬季也没有像往常那样补充库存。

而在疫情及新冠刺激政策驱动下,越来越多的美国人开始寻找新购房的机会,而新房的建造严重依赖木材的供给。多重因素推动下,美国木材价格攀升至历史新高。

美国去年房价涨幅创历史新高

木材价格飙升只是去年美国

房地产市场火爆的一个缩影。

美国联邦住房金融局(FHFA)最新的房屋价格指数显示,1月美国房屋价格上涨1%,与去年同期相比上涨12%。而此前的数据显示,2020年全年,美国房价上涨了10.8%,创下了历史最高年度涨幅。

美国房市的火爆,令很多人联想到2008年次贷危机前的状况,当时楼市热潮引发了全球性的经济崩溃。

但房地产界普遍认为,目前的美国楼市与次贷危机前的大环境已大不相同,人们对房屋的需求更多的是出于生活的需要,同时贷款机构的放贷行为也要保守很多,面对楼市的火热,美国人目前无需过度紧张。

木材飙涨成了海外抖音上的热词

根据全美住宅建筑商协会(National Association of Home Builders)的数据,木材成本的上升已经使美国新建房屋的平均价格

上涨了逾2.4万亿美元。

市场分析认为,类似贮木场向分销商“反向”出售的情况只会继续推高建筑成本,进一步推高全美房价。

这对许多计划在今年春季和夏季进行家装的人来说无疑是“噩耗”。

木材价格飙升引发的社会关注是如此之大,以至于海外热门短视频平台TikTok上甚至出现以“木材泡沫”为热词的视频。

但即便经历价格飙升,部分行业分析师预计,木材价格将在今年年底有所回落。

Capital Economics大宗商品分析师Samuel Burman表示,尽管木材需求将在未来一段时间内保持良好,但随着供应大幅反弹,未来18个月美国木材价格有望大幅下跌。