

全美房价不断突破新高

泡沫形成加速

进入2021年,全美房地产市场虚火不降,仍在不断走高。4月份,全美房屋价格继续突破高点,大交易额成交增加,但总体销售温和下滑,高房价负面影响凸显。诺贝尔经济学奖得主罗伯特·席勒警告称,他担心市场上一些最热门的交易正在形成泡沫,其中包括房地产市场的泡沫。

房价持续突破记录

新冠肺炎疫情肆虐美国已经一年多,房地产成为少数增长强劲的市场,过去一年是14年来美国住宅销售活动最火爆的一年。据美国全国房地产经纪人协会(NAR)统计,其追踪的美国183个大都市中,99%的地区在2021年第一季度出现了房价上涨现象,其中89%的地方房屋价格出现了两位数的跃

升。

房屋售价不断突破新高。2021年4月,现有房屋销售价格中位数较上年同期增长16.2%,达到31.92万美元,为1989年以来的最高水平;二手房售价中值同比增长了19.1%,至34.16万美元,年度涨幅和价格中值均创历史新高。

房价创出历史最大升幅抑制了购房交易。NAR公布的数据显示,4月份二手房销量较之前一个月减少2.7%,折合年率585万套,为10个月来最低水平,连续第三个月下降。尽管如此,由于借贷成本保持在历史低位,二手房销量仍高于疫情前的水平。

NAR首席经济学家劳伦斯·云说,高房价创纪录几乎发生在所有的市场上,即使房屋销售温和下

降,人们仍可以将市场描述为炙手可热。

房屋价格飙升原因之一是房屋的供不应求。截至4月底,市场上共有116万套房屋待售,比去年同期下降20.5%。按照目前的速度,2.4个月就可以消化这些库存,低于一年前的4个月。房地产经纪人认为,房源不足5个月的供应都属于供应紧张。

全美房地产经纪公司Redfin预计,2021年美国的房屋销售额将达到创纪录的2.53万亿美元,同比增长17%,这将是自2013年以来最大的年度百分比增长。

地产泡沫加速形成

今年1月,CoreLogic的数据就显示,全美房价正以2006年以来的最快速度增长。在西雅图、凤凰城和圣地亚哥等城市,房价涨幅更是远超全美平均水平。

路透的调查显示,预计今年美国房价将上涨10.6%,2022年将上涨5.6%,这远高于2月预计的5.7%和4.6%。

美国的房地产在2008年经历了金融风暴的袭击,大幅下跌,某些地区的房价两年内腰斩,房价跌得最厉害的地区,比如拉斯维加斯的许多房屋的价格跌了七成。但自2011年以来,房地产市场逐渐复苏。以二手房为例,2011年时的房价大致在17万美元左右,此后逐年上升,10年内几乎增长了约八成,达到31万美元。

据分析,此轮房价上涨总体根

源是各国央行为刺激经济普遍实施的“超低利率”,尤其是新冠肺炎疫情暴发以来,利率进一步下行,流动性高度充裕带来了资产价格上涨。机构普遍认为,极低的利率和大规模的政府刺激措施推动了楼市强劲的需求。

房价迅猛上涨让一些房产的估值偏高。惠誉国际的一份报告显示,全美房产估值偏高5.5%。这份报告指出,“就业增长放缓、失业率仍然处于高位,这些因素无法支撑持续的房价上涨。”

约翰·伯恩思房地产咨询公司首席执行官约翰·伯恩思表示,目前有近1/5已售房屋的买家买房不是来自自住,这将使美国房屋永久性的变得更加昂贵。他预计房价在去年11%的涨幅基础上,今年将会上涨12%,2022年还将再上涨6%,房价增长的速度类似于2004年和2005年。

席勒警告称,他担心市场上一些最热门的交易正在形成泡沫,其中包括房地产市场的泡沫。席勒表示,实际房价从来没有这么高过,这令人担忧。席勒不认为央行政策可以解释这一切,他认为有一些关于市场社会学的东西正在发生。席勒发现,在过去30年里,房价似乎推动了新屋开工,这种模式再次出现。席勒也认为,房价在一年内可能不会下跌。席勒还表示,目前的房价走势也让人想起了2003年,也就是开始下跌的前两年。他指出,这种下滑是逐渐发生

的,房价最终在2008年金融危机前后崩盘。

预计房价2021年将继续加速上涨

分析师调查显示,预计美国房价2021年将继续加速上涨,升速是三个月前预期的近两倍,分析师称已然乐观的楼市前景风险偏向上档。分析师表示,迄今从疫情中的强劲复苏、超低利率、大规模财政支持,以及数百万人继续居家工作带来的对更大生活空间的持续需求,将推动今年房价上涨。

标普CoreLogic Case-Shiller20个大都会地区房价指数自去年中开始稳步上涨,2021年迄今平均涨11%。据5月11-24日对40位房产分析师的调查显示,这一房价指标预计将超过GDP和消费者物价增速,今年增幅平均高达10.6%,几乎是2月预期增幅5.7%的两倍。如果达到上述增幅,将创2013年以来房价年度最快涨幅。

BBVA首席美国分析师Nathaniel Karp表示:“住房市场符合基本面,因为利率诱人,财政刺激措施导致收入较高,这使得偿债相对负担得起,并使购房者有资格获得金额更高的抵押贷款。”“核贷标准仍然很高,因此目前几乎没有泡沫发展的风险。”

BMO的Guatieri补充表示:“从今年稍晚直到明年全年,我们将看到住房市场有所降温,销售和价格增长放缓。长远来看,近期房价的上升势头是无法持续的。”



图为2021年3月21日,在伊利诺伊州的布鲁克村(Northbrook),新房建筑工地上的指示牌显示房屋的售出情况。

曼岛中城各区租金止跌 开始上涨

一份新的报告显示,上个月中城(Midtown)和地狱厨房(Hell's Kitchen)的租金开始上涨,这是全市房租趋势的一部分,标志着大流行引发的房地产暴跌已经结束。

根据patch报道,周三发布的StreetEasy的研究调查了4月的全市房源。

调查发现,在连续12个月下降之后,4月的要价趋于稳定,全市平均租金上涨至\$2,499,比3月高出\$4。

尽管如此,价格与大流行之前的2019年的水平相差甚远,当时的平均租金为2,800美元。

中城几乎每个地方的租金都在上涨。以下为细分:

中央公园南:
4月租金中位数:\$6,800(高于2021年第一季度的\$6,700的租金中位数,但仍比大流行前的水平低了15%)

4月房价中位数:2,550,000美元(高于2021年第一季度的房价中位数2,547,000美元;比大流行前的水平高27.8%)

中城中(Midtown Central):
4月租金中位数:3,500美元(高于2021年第一季度的租金中位数3,395美元,但仍比大流行前水平低11.4%)

4月房价中位数:1,925,000美元(高于2021年第一季度的房价中位数1,812,000美元;比大流行前的

水平低28.6%)
中城东(Midtown East):
4月租金中位数:2,895美元(高于2021年第一季度的租金中位数2,570美元;仍比大流行前水平低14.9%)

4月房价中位数:850,000美元(高于2021年第一季度的房价中位数800,000美元;比大流行前的水平低5.5%)

中城南(Midtown South):
4月租金中位数:3,400美元(高于2021年第一季度的租金中位数3,225美元,但仍比大流行前水平低了9.6%)

4月房价中位数:899,000美元(低于2021年第一季度的房价中位

数985,000;比大流行前的水平低10%)

中城西(地狱厨房):
4月租金中位数:2,987美元(高于2021年第一季度的租金中位数2,878美元,但仍比大流行前水平低了14.7%)

4月房价中位数:1,196,000美元(高于2021年第一季度的房价中位数1,160,000美元;比大流行前的水平低14.1%)

所有中城区:
4月租金中位数:3,000美元(较2021年第一季度的租金中位数2,895美元有所上涨,但仍比大流行前水平低了15.4%)

4月房价中位数:1,057,000美元(高于2021年第一季度的租金中位数999,995美元;比大流行前的水平低16.3%)

StreetEasy经济学家南希·吴(Nancy Wu)表示:“总的来说,租金最低纪录的日子似乎即将结束。”

吴仍警告说,纽约“目前还没有牢固的基础”,理由是高失业率,大量空置公寓以及可能持续存在的在家工作,这可能会动摇纽约的优越性。

在整个曼哈顿,4月租金中位数上涨了14美元,至2799美元。(与此同时,大流行前的价格为3,400美元。)

4月,曼哈顿地区45.2%的出租房源提供了至少一个月的免租,创历史新高。

4月有28,185套公寓出租,与8月份相比下降了32%。

吴说:“过去夏季是租房高峰,今年将大不相同。”

换屋节税高招:美国买房先自住,卖房享低税

出售两年以上自用住宅可享高免税额的国税局121条款(Sec. 121),对房子先出租再自住,或先自住再出租的资本利得(Capital Gains)免税额的计算是有大差别。若先出租再自住,会影响未来售屋时可享受的资本利得免税额,但若先自住再出租,对屋主出售房屋时较有利。

2008年起,售屋之前的五年里若有出租时段,免税额须按出租几个月递减,但若先自住再出租,便不用减低免税额。

举例来说,先出租后自住:2014年以30万元购屋,2019年以60万元售出。2014-2016年间出租,2017-2018年为自住。售屋的资本利得是60万-30万=30万元,五年之间仅有两年为自住使用,免税额为30万元x2/5=12万元,需缴交的资本利得为18万元。

先自住后出租:2014年以30万元购屋,2019年以60万元售出,售屋的资本利得为60万-30万=30万元。2014-2016年间自住,2017-2018年为出租。根据Sec.121条款,

当主要住宅变成出租物业时,纳税人不需计算做为自住之后的出租时段,因此,上述五年在计算免税额时皆属免税资格使用,此时的免税额(单身)是25万元,需交税的资本利得为30万-25万=5万元。

如何证明房屋是您的主要自住房?

鉴于拥有两户或以上房子的屋主相当多,国税局对主要居所的要求非常严格。以2003年Guinan v. US, 2003-1 USTC 50475联邦法院对国税局121条款做出裁决为例,James & Jean Guinan夫妇出售他们在威斯康辛州一栋房子,他们符合了五年里有两年自住的时间上的要求,他们也符合了一些作为主要居所的测试,例如在威州有汽车注册,并有银行帐户,但法庭注意到这对夫妇在威州并未办理选民登记,在当地没什么联系,工作也不在当地,且他们从未申报过威州税表。

法庭最后裁定,由于没有足够的证据来证明该栋房子是其主要居所,因此,出售威州这栋房子须

缴纳全部资本利得税。

用自住屋赚钱两年换屋节税高招

九年前从北加州移居南加州并投入房地产中介业的戴女士,搭上这一波房地产涨价热潮,平均年收入保持六位数以上,亲朋好友都好奇她是如何做到的。她透露,替人买卖房子的佣金收入并不稳定,充分利用国税局税法:出售两年以上自用住宅可享高免税额才是赚钱捷径,但屋主宜事先审慎规画,投资眼光要准,时机也非常重要。

国税局1997年开始实施的121税法条款(Sec. 121)规定:过去五年中,屋主住在自己的主要住宅(Principal Residence)中总计(Aggregate)两年,售屋时,单身屋主可享25万元免税额,夫妻屋主可享50万元免税额。戴女士就是充分利用这项税法优惠,分批购买银发社区橙县拉古纳伍兹(Laguna Woods)的房子,以两年的时间加建改建装潢布置后再脱手,享受25万元免税额。

121条款所谓的总计住过两

年,不需连续住上两年。此税法适用于每24个月,也就是说,屋主每隔24个月即可出售一次自用住宅,所获资本利得(Capital Gain),单身不超过25万元,夫妻不超过50万元,就可免税。但121条款仅限美国境内自用住宅,不适用国外房产,即使美国公民或绿卡持有人因公在海外工作,海外自用住宅同样不可享有25万或50万美元的资本利得豁免。

其实,手上拥有资金的精明投资人,从2008年金融风暴后就专门寻找房价较低或价格飙涨较快的地区的房子,例如邻近华埠的回声公园(Echo Park)与林肯冈(Lincoln Heights),洛杉矶西郊小城Culver City,以好学区著称的洛县东郊城市钻石吧(Diamond Bar),圣伯纳汀诺县的奇诺冈(Chino Hills),河滨县的Corona,圣地亚哥县的San Marcos等中低价值的房子,自己搬进去住,边住边加建装修,两年后房价上涨20%至80%不等,这些屋主就将房子售出,获利落袋,再寻找下一个投资目标。

戴女士把卖掉北加州房子的100多万元拿到南加州买房,先买两户,成功卖掉第一户赚了25万元后,再把第二户当成自住屋,着手加建装修的同时又买了第三户,房子对她而言是转手赚钱工具,不是家,自然不涉感情。不断加建改建房子,戴女士组了一个施工团队,随着她转战各地施工;为了存放展示屋的家具,她还租了仓储,作业流程井然有序。

121条款对离婚夫妇也比以前公平。离婚搬出的一方,曾在该住宅住过两年,与仍留在房子的一方,皆可各自享受最高额度为25万元的免税优惠。

至于配偶过世,未亡人在当年将房子出售,仍可享受适用于夫妻的50万元最高免税额,若房子次年才出售,未亡人只能享受25万元的单身最高免税额。

非婚姻关系的朋友共同购屋,房子出售时每人各自可享受25万元的单身最高免税额。此条款吸引不少单身人士联合购屋,享受房屋增值免税优惠。

至于拥有第二栋住宅或度假屋两年以上的屋主,只要能证明总计住了两年,屋主可获121条款的免税优惠。