

美国陷入“房地产狂热”

假如房贷利率高达8%，你还会买房么？搁现在中国，相信绝大多数人的答案，都是“不会”。

可是令人难以相信的是，在今天的美国，即使房贷利率已经高达8%，美国人却依然在疯狂涌入楼市。

仿佛历史的轮回，10年前我们曾经经历过的那种“全民买房”、“六个钱包供养一栋房”盛况，如今正在美国重演。

随之而来的，则是一个巨大的“地产泡沫”正在积累。

而它也将给世界金融体系乃至中国经济，带来前所未有的震撼。

一、为何美国经济不衰退？

自2022年3月美元开启加息周期以来，美联储已经累计加息11次，累计加息幅度525个基点，美债利率也随之创下了07年次贷危机以来的新高。

很多人可能会好奇，这么高的利率，为什么没有将美国经济带入衰退？

截至9月份，美国失业率仅有3.8%，个人可支配收入同比增长6.5%——怎么看都是一副欣欣向荣的景象。

这就奇怪了。

加息之后经济陷入衰退，才是常规国家的“剧本”，美国怎么不按剧本走呢？

原因其实在于美国房地产市场，今年的美国楼市太反常了。

根据美国房贷数据中心显示，10月份美国30年房贷利率已经达到7.8%，创下了23年以来的最高记录。

可是这么高的房贷利率，却并没能遏制住美国房价上涨。

今年1-7月，全美房价综合指数累计上涨5.3%，推动美国房地产市场市值同比增长2.6万亿美元。

9月份，美国新建住房销量更是同比增长了34%。

美国房价再次上涨

很多人或许认为，房地产是中国的支柱产业。然而美国GDP中，房地产占比更高。

根据2021年数据，当年中国GDP中房地产占比为6.8%。

其排名次于制造业、批发和零售业、金融业、建筑业，位列第五。而金融业和建筑业，又和房地产业联系紧密。

相比之下，同一年美国房地产业增加值为2.65万亿美元，GDP比重为11.5%，这一数字几乎是中国的两倍。

美国楼市如此地重要，所以这也是为什么它的崩盘，能引爆2008年这么大范围的全球金融危机。

而它的景气，也能给美国经济带来表面繁荣。

那么话说回来了，按照经济学常理：房贷利率上涨了，买房需求就会变少，房价就会下跌。

2022年下半年，美国楼市也确实下跌过一阵。

可是今年，美国房价却顶着高昂的利率再次逆势上涨，走出了一条不一样的曲线，让全世界的经济学家们都大跌眼镜。

二、为什么美国房价还能逆势上涨？

为什么美国房价还能涨？这里面，究竟隐含着哪些逻辑？

经过深入调查后，柏年将总结为四个原因：

首先，就是美国人对于买房这件事的看法彻底改变了，“房价永远涨”的观念开始占据美国人的心

头。

疫情之后美联储大放水，20年至21年2年内，美国房价上涨40%，上涨速度创下1999年以来的最快纪录。

房价这么个涨法，直接给了准备买房的美国年轻人一个“资本主义震撼”。

十几年前金融危机的时候，这一批人还是学生，对于房价没概念。可是等到他们成家立业要买房时，看到的就是一个热得发烫的房地产市场。

于是在这一群人眼里，房地产就不再是一个“有风险的投资”，而是一个“稳赚不赔”的买卖，就像10年前中国人认为的那样。

当然啦，美国不像咱们中国，房子还有婚姻、教育等附加属性。

可是你说美国年轻人有个性，不买房、租房行不行？

中产家庭生育意愿下降，大多数家庭只有一个或两个孩子之后。

美国父母们也开始资助子女，就像“独生子女”时代中国家长对孩子的帮衬一样。

上世纪80、90年代，美国生育率大幅下降

再加上，当前的美国“爷爷奶奶”辈们，多出生于战后“婴儿潮”一代。他们在年轻工作时，经历了上世纪80、90年代的经济繁荣，小有积蓄、有退休金。

所以美国的年轻夫妇们，拿着爸妈的退休金涌入楼市，就成为今年美国楼市“烈火烹油”第二个原因。

而让美国人不得不买房的第三个原因，则是疫情。

虽然今天疫情看起来结束了，可是它已经深刻改变了美国人的行为习惯。

糟糕投资”的巴菲特老爷子，也在今年二季度花8亿美元，买入全美最大3家房地产开发商的股票，表示了对美国住宅市场的整体看好。

截至目前，美国楼市已经进入一种“有价无市”的疯狂状态。

一方面，买房的人着急上车。另一方面，愿意下车的人更少。

从库存数据来看，截至7月底，美国共有43.7万户新屋待售。只需要7.3个月时间即可消化殆尽，这一去化时长是2022年初以来的最低水平。

库存极低、供不应求，导致了美国房价对房贷利率几乎脱敏。

可是我们都知道，加息都管不住房价，这种状况终究是不正常、不健康的。

历史上，我们的楼市在“疯牛”期间，也曾出现过类似的情形。

例如2016年末，彼时的中国也

而不衰退的经济表象，也就给了美国精英们机会，让他们继续保持美元的高压态势，用加息和强势美元吸引世界资本。

以求在美国地产泡沫最终破灭之前，率先引爆其他国家的经济危机，给美国做垫背。

面对“美元高压”和“金融攻势”，我们也是坚决反击。

在外汇方面，央行进入外汇市场阻击人民币做空者，给人民币设定了7.3的心理底线。

在风险防范方面，我们出台措施化解金融风险，遏制资本外流。

例如，有意资本外逃的许家印许老板被捕了。

再例如，中央要求国有金融部门支持债务化解，并且发行了1万亿特殊再融资债帮助有困难的地方财政。

更重要的是，今年国家加大了对地方债、房地产等金融领域的反腐力度。

据统计，金融系统省管及以上级别干部，已有60多人接受了审查调查。

甚至一些地方金融反腐追赃的规模，已经相当于去年一般公共预算收入的六成多。

金融反腐强度创纪录

而在11月1日召开的五年一次的“中央金融工作会议”上，国家高层对于金融问题做出了最新表态。

会议明确指出，当前“金融乱象和腐败问题屡禁不止，金融监管和治理能力薄弱”，用最严厉的话语，给各级监管部门敲响了警钟。

最后在经济方面，最近中央政府也是加大了财政支出力度，稳定经济、稳定实体经济。

今年8月，中央一般预算和政府性基金合并赤字9990亿元，同比多增2240亿元。从那时起，中央财政就显示出积极的扩张态势。

等到了10月份，国家又罕见地决定将今年财政赤字率从3.0%提高到3.8%，增发1万亿国债来刺激经济。

总而言之，最近国家的一系列大动作都表明，中美金融博弈到了最吃劲的时候，需要我们拿出百分之百的劲头来应对。

像去年很多人判断的，我们不需要做什么，美国人加息就会把自己加崩溃的轻松结局，并不会出现。

现实情况是，在房地产狂热和泡沫的支撑之下，美国经济还会坚持一段时间。

在这段时间里，美国人势必会抓住窗口，向我们展开金融攻势。我们也必须客观承认，当前“美攻中守”、“美强中弱”的态势。

不过，这个形势也不会永远持续下去。经济总有周期，泡沫也总会破灭。

现在最重要的，就是做好自己的事情。只要坚定守住，我们就能等到反击那一天。



不好意思，也不行，因为房租也涨得太快了。

根据美国房屋中介Zillow的统计，2022年美联储加息以来，美国平均房租顶着高利率逆势上涨9.0%，大城市的涨幅更是普遍超过10%。

房租涨的比工资还快，让美国年轻人有一种“被房东收割”的感觉。在这种情况下，租房还不如自己努力“上车买房”。

于是，美国人买房的热情，在今年又被重新点燃。

但是想要买房，有一个客观的难题摆在面前——那就是房贷利率实在是太高了，美国人也负担不起，怎么办？

没关系，他们也有“6个钱包”。

今年4月，美国一家房地产经纪公司研究发现，今年美国房地产市场中有三分之一的购房者选择现金支付，也就是全款买房，这一比例达到了近10年以来最高。

都说美国人不要存钱，那“全款购房”的钱从哪里来的？

其实和中国人一样——找爸妈借，也就是动用所谓“6个钱包”。

另一项调查数据显示，在购买首套房的美国年轻人里，就有超过一半人是在家人或朋友帮助下才支付了首付。

诶，过去媒体们不是宣传说美国父母比较独立，不会帮助子女们买房么？

其实，全天下父母都是一般心。几十年前美国父母们不会帮助子女买房，是因为他们子女多，想帮也帮不过来。

可是自从上世纪90年代，美国

由于过去糟糕的防疫政策，多数美国人是有过“被一个人感染一栋楼”的悲惨经历的。

在这种情况下，租住在密集的城市公寓或公司宿舍，不如在郊区买一栋小房子。远离人群，能更好地保障自己的健康。

再加上疫情之后，远程办公的潮流在美国出现，进一步提升了美国人的买房诉求。

疫情后美国人居家办公比例大幅上升

有研究就表明，远程工作比例每增加1个百分点，房价会跟着上涨0.9个百分点，对房租也有同等的提升效果。

最后一个导致美国房价上涨的原因，则是国际资本的涌入。

美联储加息后，全球美元回流美国，资本必须寻找一个储存财富的载体。而相比于美股、美债，投资房地产则是更好的抗通胀手段。

就连曾经说过“房地产是一项

是房价大涨，百城房价指数同比上涨19%。同时有购房者“捂盘惜售”，导致二手房挂牌量同比下跌60%，房地产市场“有价无市”。

再例如，次贷危机破灭前的2005年，美国房地产市场也是“有价无市”。

所以在今天美国楼市繁荣表象的背后，还是有一个巨大的泡沫在积累。

可是你要说，这个泡沫很快就会破灭，也不客观。

毕竟从历史经验来看，房地产市场这么大的体量，运行是有惯性的。从“疯牛”转为“冷静”，再转为“萧条”和“崩溃”，至少还需要两年左右的时间。

在此之前，美国经济由于受到房地产的支撑，大概率表现得还不错——这也就是为什么，今天我们看到美国经济迟迟不衰退。

三、美国趁机发起“金融攻势”

