

# 全美十月新屋销量意外下跌 高利率成主因

根据商务部(The Commerce Department)周一发布的数据,10月全美新建家庭住宅销量的下降幅度超出预期,主要受到抵押贷款利率上升的影响,这降低了购房者的支付能力。尽管如此,由于二手房市场的持续短缺,新建住宅市场仍获得一定支撑。

根据该部门数据,10月新建住宅销售量相较9月下降了5.6%,至季节性调整后为67.9万套。低于此前路透社调查的经济学家们预测的72.3万套。同时,9月份的销售数据也被下调至71.9万套,低于原报告的75.9万套。

新建住宅因其在签订合同时便统计的缘故,它被视为房地产市场的领先指标。然而,这一数据月度波动较大。尽管如此,10月的销量仍较去年同期增长了17.7%。

全国房地产经纪人协会(National Association of Realtors)的数据显示,目前市场上二手房的存量几乎比疫情前低了50%,同时10月份二手房销量降至13年以来的最低点。由于多数屋主的抵押贷款利率不到3%,许多人不愿出售房产,从而提升了新建住宅的需求。

根据房贷金融机构房地美

(Freddie Mac Mortgage)的数据,受欢迎的30年期固定抵押贷款的平均利率在10月底飙升至7.79%,这是自2000年11月以来的最高水平。随着联储会为抗击通胀积极加息,抵押贷款利率也随之飙升。

尽管30年期固定抵押贷款利率自高峰以来已下降至7.29%,但仍然较高。这与10年期国债收益率的下降一致。市场普遍预期,联储会可能已结束加息周期,并可能在2024年中期开始放松货币政策。



Apollo Global Management 纽约首席经济学家托斯顿·斯洛克(Torsten Slok)表示:“由于疫情期间大部分家庭已获得较低利率的抵押贷款,联储会的加息并未产生预期效果。”

新建住宅需求强劲,住宅投资在第三季度实现了反弹,结束了之前连续几个季度的收缩,其中7月至9月期间的经济增长率为年化4.9%,这反映了经济的复苏。

## 2023年结束前一旦全国房价暴涨100% 谁都躲不掉这5大灾难

如今,2023年马上就要结束了,然而等着通过调控让房价下跌的人失望了,虽然楼市调控还在进行,但奈何房价却一天比一天高,这显然并不在大家的意料之中,也让那些至今还没有买房的人万分心急。有购房者担忧:“如果楼市调控松绑了,那房价岂不是会再次迅速上涨了,对于这个问题,小编也无法确定,但是,小编知道,2023年结束前,一旦全国房价暴涨100%,谁都躲不掉以下这5大灾难!

### 一、大龄单身更多

现在结婚,都是建立在买房这个前提之下,尤其是在这个物质社会,没有面包的爱情注定是悲剧的,就比如因为一套房子,情侣一起跳河殉情。不知道因为没有房子,有多少情侣最终分手了。再加上,现在的房价是何等的贵,已经让很多人普通购房者买不起了,如果全国房价都加倍,那么买不起房子的男人恐怕将会大增,随之而来的问题就是,单身女人也会增加,最终成为大龄单身男女。

### 二、消费降级明显

衣食住行水准降低这类不良影响是显而易见的,终究一旦买房成本费再度提升了,那么大家的衣食住行水准也会降低。近些年,尽管全国各地竞相上涨了较低工资规定,可是,跟房价上涨幅度对比,却看起来那么不值一提,如果全国房价都加倍,那么住户在购房开支层面就会提升,因此迫不得已减少别的层面开支。

### 三、出生率创新低

细心地测算一下,在我国计划生育政策的二胎对外开放早已有一段时间了。可是,出生率却依然出现了挺大的减少,这显而易见与国家的预估有悖,其关键缘故就取决于衣食住行成本费太大,大伙儿都害怕生孩子,如果全国房价都加倍,那么购房成本必定会高涨。设想一下,假如购房成本费再度大大的地提升,这显示信息是不利出生率的,因而在上边这样的事情下,谁还想要生小孩呢?

### 四、啃老现象加剧

在这个高房价时代,如果不啃老,相信很多年轻人都凑不齐首付款。如果全国房价都加倍,那么首付款必然会更加难以凑齐,在此情况下,就会有越来越多的年轻人认为啃老理所当然,没有什么脸红的,而年老的父母日子可就难过了。

### 五、租金加速上涨

租金高低可以说是与房价高低成正比,就比如当房价上涨时,租金一般也会上涨。如果全国房价都加倍,那么买不起房子的将会增多,为了解决住房难题,租房成为了无奈之选。随着租客的不断增加,租金必然也会出现上涨。

房价再次暴涨是购房者最不愿意看到的事情,因为这意味着购房成本又要增加了。在楼市调控下,相信房价暴涨的情况将会很难出现,而是会以小幅度上涨。但是,2023年结束前,一旦全国房价暴涨100%,谁都躲不掉以上这5大灾难!

## 租房者不需要向房东雇的中介付费?! 新法案惹怒纽约市经纪行业

纽约市议会一项让租房者不必向房东雇用的中介付费的法案遭到经纪行业的强烈反对,行业认为该法案将带来经济损失。

根据 real deal 报道,业界在反对这项措施时表示,这项法案也会损害消费者自身利益。

经纪公司高管和经纪警告说,由市议员奇·奥塞(Chi Ossi)提出的法案将付费用负担强加给房东,如果是网上挂牌信息会越来越少、租金会更高、经纪人知道的能说的也会越来越少。

然而,许多公寓租房者并不这么认为。标准经纪人费用为年租金的15%。考虑到搬家费用和押金等其他搬入成本,租房者日常面临巨大的财务负担。

但业内人士表示,消费者普遍误解了这一过程的运作方式。法案的批评者表示,如果房东被迫支付费用,他们将停止雇用中介来代表房源,广告也会消失。而受雇于房东的中介将不太

能够回答潜在租户有关单元的问题。

经纪服务业界人士道格拉斯·瓦格纳表示,该法案将使该行业回到线上发布房源的早期阶段,当时 Craigslist 是占主导地位的广告网站,一切都非常令人困惑和神秘,市场在过去十年中创造的透明度将在法案实行后的几天或几周内变得模糊。

紧张的租赁市场使房东有更多的筹码将经纪人或中介费用转

嫁给公寓申请人。但业界表示,这项法案是不必要的,因为随着市场降温,无中介费公寓单元的数量将会增加。

如果纽约市要求房东向中介支付费用,房东可能会通过提高租金来收回这些成本。搬进去会更便宜,但在一个单元里呆上几年会变得更贵。这将抑制长期租赁的积极性。

纽约市立大学房地产助理教授索菲亚·吉尔布赫同意该法案

将导致租金上涨,但表示该法案也可能使租户受益。她表示,他们能够更积极地协商中介费(如果房东执意不想付)并占谈判上风,这些变化最终可能会导致租金有所下降。

据了解,曼哈顿上个月的租金中位数为4,268美元。支付此类公寓第一个月租金、押金和12%中介费的租户需要14,700美元才能入住。

## 2024年若房价继续下跌 近40%的家庭将不得不面临“3大麻烦”

自2021年达到巅峰的17.94亿平之后,随后快速下跌,2022年就只有13.58亿平,几乎砍掉了四分之一。

房价居高不下,很难再有投资机会等等环境下,楼市失去了过去快速成交的支撑,房价肯定难涨,这在所难免。

或许在一些读者看来,房价下跌可能被认为是一个好消息,甚至有人希望房价能够继续下跌。然而,需要认识到,房价大幅下跌并非一个好的开端,主要有以下两点原因:

### 【金融和经济风险】

如果房价大幅下降,将不可避免地导致更多个人无法按揭偿还、关联企业陷入坏账烂账等问题,这将对金融体系产生负面冲击,可能引发连锁反应,最终影响整体经济稳定,个人断供和企业破产可能会导致不良贷款上升,对金融机构的稳健性构成威胁,对整体经济产生不利影响。

### 【市场信心下降】

大幅的房价下跌可能导致市场参与者对未来市场走势失去信心,购房者往往会持有“买涨不买跌”的心理,担心购房后市场仍会进一步下滑,这种观望态势可能导致楼市陷入冷淡,购房者等待更低价格

出现,从而抑制了市场的活跃度,形成了一种负面循环。

甚至可以说,2024年,若房价继续下跌,近40%的家庭,将不得不面临“3大麻烦”,下面具体看看吧。

### 近40%的家庭指哪些

近40%的家庭指的是拥有2套及以上房产的家庭,即便您不属于这个人群,甚至没有任何房产,但观察到楼市发生如此巨大的变化,也必须提前了解潜在的影响,并及时做好准备

### 麻烦一:租房的人变少了

《2022中国城市长租市场发展蓝皮书》的数据显示,我国千万人口级别的市场租赁规模至少达到900亿,具体到各大城市,预计北京、上海、广州等城市的市场租赁规模分别超过2800亿、3700亿和2500亿。

这表明,长租市场在大城市中已经形成了相当大的规模,租房需求逐渐成为市场的重要组成部分,随着城中村改造和长租市场的发展,租客成为房地产市场中的重要参与者,他们的需求对于整体市场供需关系和价格水平产生一定的影响。

很显然,买卖市场走低,只要搞好租赁市场,也是接盘房价的重

要措施之一。

### 【具体政策】

具体看看相关政策就可以了解到,在八九月内,中央两次明确了启动城中村改造的决心,先是在国常会上,随后又在国家经济工作会议上提及,城中村改造的积极影响之一就是提升了租客的居住环境,促使租房需求增加,从而在一定程度上对房价上涨产生制约。

根据数据显示,目前我国租赁行业规模已接近3万亿,有望在2023年达到4.2万亿元,未来租房人数不断增加,将产生更多的消费,这无疑有望从侧面抑制房价上涨;

简而言之,租房需求的增加会导致购房需求的相对减少,从而降低了房屋市场的流通性,使得房价上涨的压力相对减缓。

### 【租赁与贷款】

而且在过去的时期,许多投资者采用了“房产租赁与贷款相结合”的策略。通过将多余的房产出租,获取租金收入,再用租金来偿还房贷,这一策略在一定程度上为投资者提供了贷款偿还的资金来源;

然而,如果房价持续下跌,房产租赁将变得越来越具有挑战性。租金收入可能受到影响,从而

影响了贷款偿还的能力,使得这种策略的可行性受到挑战,因此这也使得投资者需要更加审慎地考虑以房产租赁为主要财务策略的可行性,特别是在面临房价不断下跌的背景下。

### 麻烦二:物价越来越高

最新的数据显示,10月份的居民消费价格指数(CPI)同比上涨3.6%,较9月份的2.4%有明显提高,并超出了市场预期的3.3%,这一数字反映了国家居民生活成本上升的趋势,对经济运行和社会稳定具有重要影响。

物价上涨对普通老百姓来说,意味着购买力的下降,同样的金额现在能够购买到的商品和服务更少了,这直接影响到人们的日常生活,特别是食品价格的上涨,对人们的基本生活需求构成了直接威胁。

这种通货膨胀的情况,可能导致居民的消费选择受限,增加了他们的生活负担,对于固定收入人群来说,物价上涨可能会加大财务压力,降低他们的生活品质;同时,这也对社会的整体稳定产生了一定的挑战,可能引发一些社会问题,因为居民对于生活成本的上升往往会产生不满和焦虑情绪。

### 麻烦三:失业人员会增多

房价大幅度下跌可能导致失业人员增多的原因有多个方面,以下三个最关键:

### 【房地产产业链受影响】

房地产业是一个庞大的产业链,涉及建筑、装修、建材、金融等多个领域。当房价下跌,房地产行业的需求减少,可能导致相关行业的产业链收缩,从而造成失业潮。建筑业、房地产开发商、家居装饰等行业的员工可能因为订单减少而面临失业风险。

### 【金融风险传导】

大幅度下跌的房价可能导致贷款违约和不良贷款的增加,进而对金融机构造成冲击,银行等金融机构可能面临资产负担增加、风险暴露等问题,进而采取裁员等手段来缓解财务压力,导致金融业也出现失业人员增加的情况。

### 【投资信心下降】

房地产市场通常被视为国民经济的晴雨表,大幅度下跌的房价可能引发对整体经济前景的担忧,导致企业和投资者的信心下降,这可能导致一些企业推迟投资计划,甚至进行规模性的裁员,因为他们预期市场需求疲软,经济增长乏力。