

# 马斯克正式从房主变成租客

## 疫情下美国贫富差距继续扩大

特斯拉CEO埃隆·马斯克现在正式从洛杉矶的房主变成了租客，在上周将名下四所豪宅移交给了房地产开发商兼设计师 Ardie Tavangarian 旗下一家公司，完成了今年7月宣布的这笔价值6250万美元的交易。

2020年开始时，马斯克拥有洛杉矶高级住宅区 Bel Air 的六所豪宅，但今年5月他宣布将“出售所有有形资产，不再拥有房子。”当网友问他原因时，他表示是为了“自由”，称自己“不需要现金，财富只会把你压垮。”

今年6月，他将其中最大的一所豪宅以2900万美元的价格出售给了中国亿万富豪丁磊，10月份又将第二所豪宅、好莱坞已故影星吉恩·怀尔德(Gene Wilder)的故居卖给了怀尔德的侄子。

上周，马斯克完成了剩余四所豪宅的出售。这四所豪宅是他在2015年至2019年间购买的，总价为5500万美元，后来又投入大笔资金进行装修和改造，如果计入这些支出，6250万美元的售价并没有让他赚多少钱。

不过，马斯克还没有完全兑现



出售所有房产的承诺。他仍然在富裕的硅谷小镇希尔斯伯勒(Hillsborough)拥有一处47英亩的房产，这是他2017年以2340万美元买下的。

在出售掉洛杉矶所有房产后，马斯克现在住在哪儿呢？

据悉，这位有6个孩子的49岁父亲正在该地区一些最奢华的地

区寻找豪宅租住。他参观过的其中一处房产是位于洛杉矶西区太平洋帕利塞德斯(Pacific Palisades)的一所山顶豪宅，最近挂牌出租，月租金高达35万美元。也许是巧合，那处房产属于Ardie Tavangarian名下。

新冠疫情期间美国富人愈富，贫富差距继续扩大

对于每小时收入不足20美元的普通美国人来说，失业阴影仍挥之不去，但富人却在新冠疫情期间变得越来越富有。

具体来说，由于美股在疫情期间表现强劲，美国亿万富翁的净资产大幅反弹。

自3月份市场触底至今，上图榜单中的美国亿万富翁平均增加

了57%的财富，这比标普500指数同期的整体涨幅高出约10个百分点。

其中，特斯拉CEO埃隆·马斯克(Elon Musk)在新冠疫情实现了最高的净资产增幅，净资产增加了1290亿美元，增幅高达523%。

特斯拉的市值在整个2020年都在飞涨，马斯克旗下太空探索公司SpaceX在私人航天业取得了巨大的进步之后长期估值则翻了一番。

亚马逊CEO杰夫·贝佐斯(Jeff Bezos)的净资产增长排名第二，增加了740亿美元。考虑到亚马逊股价自2020年初以来已经上涨了69%，这已不足为奇。

但亚马逊并不是唯一一个受益于电子商务市场加速发展的公司。

耐克等其他零售商今年的在线销售也取得了显著增长。

最后，增加财富的不仅仅是上述榜单上的美国亿万富翁。实际上，在新冠疫情期间，全球亿万富翁的财富平均增加了27%，其中科技和医疗保健领域的财富增长尤为强劲。

## 房价再创新高

# “抢房大战可能在美国各地重新爆发”

1月9日，最新数据显示，房利美购房信心指数在2023年12月上升2.9点，至67.2。

其原因在于预计未来12个月美国抵押贷款利率下降的美国消费者比例显著增加。这一乐观态度和对购房市场的积极预期是否能在2024年顺利落地？

美国金鹰房产投资公司执行合伙人专家对第一财经记者表示，近期发布的标普凯斯-席勒指数也显示，美国房价再创历史新高。

该指数显示，2023年10月美国平均房价同比增长4.8%，其中增幅最高的3个城市是底特律(8.1%)、圣地亚哥(7.2%)和纽约(7.1%)。

专家解释道，数据表明，美国房地产市场的中期调整已经于11个月前结束。到2023年10月为止，2023年美国平均房产价格已经上涨超过7%，“这符合我们2023年初的预测，即房价在2023年将上涨大约5%至10%。”

他并称：“可以预见几个月之后，抢房大战可能在美国各地重新爆发。”

### 房价再创历史新高

标普凯斯-席勒指数显示，2023年10月，其涵盖的20个美国城市有8个处于历史最高房价，分别是亚特兰大、夏洛特、迈阿密、纽约、芝加哥、底特律、波士顿和克利夫兰，其房价涨幅同比都在5%以上。

在其中，纽约曼哈顿地区的房价，更是因为其特殊区位价值成为风向标，近期该地块的房价一年多以来首次上涨，这被解读为是美国房地产市场反弹的早期迹象。

房地产评估公司米勒·萨缪尔森(Miller Samuel)和房产经纪企业道格拉斯·爱李曼(Douglas Elliman)数据显示，2023年四季度，曼哈顿已完成的住宅交易的金额中值为116万美元，同比上涨5.1%，这是自2022年第三季度以来的首次同比上涨。

数据显示，虽然整体交易量下降，但500万美元或以上住宅的销量在2023年第四季度激增。甚至在抵押贷款利率一度要突破8%之际，购买也没有停止：超过三分之二的买家支付了现金，而这

一比例是米勒·萨缪尔森从2014年开始进行数据分析以来的最高水平。

专家对记者表示：“美国平均房价已经连续9个月上涨回升。2023年10月的美国平均房价比9月上涨了0.2%，房价增长速度比前9个月有所放缓。”

具体而言，“美国房价在2022年6月达到一个高点，之后6个月下降，到2023年1月开始回升。10月份的平均房价已经超过2022年6月，创下历史新高。”他解释道。

同时，需要注意的是，“目前美国的房产库存量是2.5个月的销售量，远低于6个月的平衡点。”专家说，“目前的美国房产库存量只有疫情前(2019年)的一半。美国房产市场供不应求，推动房价持续上涨。”

利率下降让消费者持乐观态度

诚如专家所说，目前房价上涨的部分原因是美国楼市供应不足。

当前，抵押贷款利率的下降则为2024年更广泛的市场复苏奠



出开始反弹的初步迹象，虽然不会在一夜之间发生大转变，但在交易和库存以及价格方面，市场表现趋于强劲。”

不过，需要看到的问题是，此前的买家曾经享受过3%的超低抵押贷款利率，作为当前的买家，他们并不愿意支付目前6.6%左右的新贷款利率。

穆迪分析首席经济学家赞迪(Mark Zandi)表示，历史数据显示，当抵押贷款利率低于6%时，美国房地产市场才会真正解冻。

好消息是，“目前美国通货膨胀率已经降到3%左右。美联储已经明确表态停止加息，并将在2024年中开启降息周期。”专家对第一财经记者表示，“基于以上预期，美国30年房贷利率已经从8%下降到6.62%。”

目前，随着需求降温，去年11月的美国消费者物价指数(CPI)降至3.1%的近两年低位，引发了人们对美联储最快将于今年3月降息的希望。

不过美联储多位官员随后试图对这种预期泼冷水，称提前降

息的论点很难证明是合理的。机构预测，去年12月CPI或小幅反弹至3.2%，核心通胀有望降至3.9%，但仍是2%通胀目标的两倍，通胀黏性风险可能成为影响未来降息步伐的因素。

美联储在2023年12月宣布第三次维持利率不变。美联储主席鲍威尔表示，历史性的货币政策紧缩可能已经结束，降息的时机是下一个问题。

在非农就业数据发布后，CME美联储观察工具显示，市场预期美联储1月会议基本按兵不动，3月降息25个基点概率为56%。

专家认为，一旦美联储开始降息，房贷利率将进一步大幅下降，促进美国房地产市场更快速增长，增长幅度将重新回到10%以上。

他表示，个人认为，值得关注的投资热点是北卡罗来纳州的罗利(研发黄金三角地区)和夏洛特(南方金融中心)、得克萨斯州的达拉斯以及佐治亚州的亚特兰大市。