

# 全美抵押贷款利率回升至7%以上

据每日抵押贷款新闻(Mortgage News Daily)报道,30年期固定抵押贷款的平均利率周一(2月5日)达到7.04%,是自去年12月以来首次超过7%。

根据NBC NY报道,在1月份的就业报告远高于预期之后,上周五利率出现了一年多来的最大涨幅。周一,在月度制造业报告也走高后,利率进一步上升。

自夏季以来,抵押贷款利率一路狂飙,10月份曾短暂突破8%的20年高点。随着越来越多的证据表明美联储将结束新一轮加息,利率随后大幅下跌。

抵押贷款利率并不直接跟随美联储,但它大致跟随10年期美国国债的收益率,而后者在任何时候都受到美联储对经济预估的严重影响。

“考虑到市场普遍认为美联储降息前景过于乐观,过去两天利率的快速上升实际上并不令人意外。”美联储一再指出,经济数据对

降息前景具有最终决定权,而截至周五上午的就业报告显示,数据对利率的不利程度令人震惊,”Mortgage News Daily首席运营官格莱汉姆表示。

随着过去两个月抵押贷款利率的下降,购房者似乎又回到了市场。与此同时,待售房屋数量略有上升。然而,总库存仍处于历史低位,竞争依然激烈。这也使得房价居高不下。

高房价和低供应相结合,使2023年成为自1995年以来房屋销售最糟糕的一年。大多数人预测2024年将会更好。

“强劲的就市场对春季购房季是个好消息,但这也意味着目前抵押贷款利率不太可能进一步大幅下降,”抵押贷款银行家协会首席经济学家弗拉坦托尼表示。

购房抵押贷款申请一直在稳步上升,但在过去几周有所回落,因抵押贷款利率小幅走高。随着最重要的春季房地产市场的临近,

考虑到居高不下且仍在上涨的房价,利率比以往任何时候都更加重要。

根据全美房地产经纪人协会的数据,去年12月(最新数据)售出的现房中位数价格为38.26万美元,比2022年12月上涨了4.4%。这是房价连续第六个月同比上涨。全年房价中值为38.98万美元,创历史新高。

鉴于房价如此之高,即使是很小的利率波动也会对月供产生巨大影响,而月供是决定买房能力的最终因素。在中等价位的房子上,仅仅0.5个百分点的波动就能让买家每月损失或节省200多美元。那么接下来呢?

格莱汉姆说:“2024年利率的未来完全取决于‘如果’和‘然后’。”“如果我们看到更多像上周五就业报告这样的数据,利率将很难回到7%以下。但通货膨胀比劳动力市场更为重要。如果通胀低于预期,可能会平衡前景。”

## 美国二手房销量降至新低

美国全国房地产经纪协会称,2023年仅卖出了409万套房屋,这是自1995年以来的最低水平。与此同时,供应紧张导致房价进一步上涨,自2009年以来美国房价涨幅已超过40%。

由于美国房贷利率大幅上涨增加了潜在买家的购房成本,也劝退了很多以低息贷款购房的潜在购房者,美国二手房销量降到了近30年来的最低点。

美国全国房地产经纪协会称,2023年仅卖出了409万套房屋,这是自1995年以来的最低水平。与此同时,供应紧张进一步推高房价,导致房价纪录被刷新。

美国全国房地产经纪协会称,2024年市场有望改善,但是协会也警告称,房价过高仍将是一个棘手的问题。

协会称,2023年美国二手房中位价格上涨了1%,达到了389800美元。

自2019年疫情暴发以来,美国房价大幅攀升,二手房中位价格涨幅已经超过40%。

美国全国房地产经纪协会经济学家劳伦斯·尹表示,近期房价上涨的趋势是“不可持续

的”,加大供应量从而让租户有机会拥有自己的住房“非常重要”。

美国房地产市场自2022年以来突然降温,当时美联储开始提高房贷利率来抑制通货膨胀。

去年,美国(30年)房贷利率一下子突破了7%,创下了几十年来的最高纪录。在疫情期间掀起的购房热潮就此画上了句号。

房贷利率飙升还在潜在购房者和现有房主之间形成了一道分水岭,很多以不到4%的贷款利率购得房屋的人如果要搬走将面临高得多的置换成本。

尹先生认为,12月应该是美国房地产市场最低谷,他指出近几个月房贷利率已经回落,本周降至6.6%,这是自去年5月以来的最低水平。

投资者预测美联储将开始转变政策方向,今年晚些时候将会下调房贷利率。

但是牛津经济研究院首席美国经济学家南希·范登·霍滕表示,房贷利率下调也许有助于提升购房需求,但是贷款利率很可能将保持在6%以上,不足以让大量购房者入市。

## 美参议员施压美联储 敦促尽快降低“天文数字般”的利率

美国马萨诸塞州民主党参议员伊丽莎·沃伦以及另外三名民主党参议员正在敦促美联储主席鲍威尔尽快推动美联储自2022年开启加息周期后的首次降息,以扩大美国经济适用住房的规模。参议员们在上周日写给鲍威尔的一封信中写道:“在美联储权衡新的一年的一步举措之际,我们敦促你考虑一下美联储的利率决定对美国房地产市场的影响。”“这些天文数字般的利率直接影响在于,普通美国消费者的购房总成本大幅增加。”

据报道称,美联储一位发言人已经作出回复表示:“我们收到了这封信,并计划不久后进行回应。”

高昂的住房成本导致公众对美国经济增长的情绪起伏不定,而经济问题则是影响美国现任总统拜登2024年连任竞选的首要投票问题。

但在去年12月,美联储主席鲍威尔公开表示,美联储官员们已经开始讨论降息。12月份公布的美联储FOMC点阵图中值显示,随着通胀降温,2024年美联储可能至少降息三次,共计至少75个基点,这一表态可谓直接帮助提振了消费者对美国经济的态度和乐观预期。

美联储12月透露出的降息信号可谓令美国房地产市场松了一口气。在过去几年,由于创纪录的高利率压力和持续的供应短缺,房地产市场一直处于供需两端重压之下。今年1月,美国抵押贷款需求有所复苏,这表明此前潜在的购房者们正在重返他们几个月来一直警惕的房地产市场。

截至1月19日当周,美国抵押贷款银行家协会公布的数据显示,美国购房抵押贷款申请数量上升至2023年4月份以来的最高水平,

表明由于借贷成本持续保持在7%以下,住房贷款需求正在回升,美国曾陷入“需求至暗时刻”的楼市出现复苏信号。

在新冠疫情刚刚开始时,美联储大幅降息,美国住房需求急剧上升,导致房价持续上行,主要因为人们更加愿意呆在家里。然而,当通货膨胀率开始全面展现出威力之时,美联储于2022年开启激进加息周期,此后将基准利率提高到创纪录的高位。

雪上加霜的是,美联储加息周期加上严重的供应短缺导致美国房价在过去几年里进一步呈现飙升之势。背后的主要逻辑在于:昂贵的房地产市场压制了潜在购房需求,因为许多潜在购房者抱着观望的心态,希望在未来价格下跌时买入;然而,美国楼市当前还存在一种“锁定效应”,即拥有较低抵押贷

款利率的现有房主不愿出售其房屋上市,而是等待未来更多买家出现。因为如果他们卖房之后选择重新买房,需要以比之前高得多的利率获得新的抵押贷款,这使得房屋供应短缺加剧。

因此,不仅潜在买方势力选择观望,卖方活动也处于平静状态而不愿出售其房屋,导致市场上的房屋供应量愈发紧缺,因为没有什么动力将他们之前较低利率的抵押贷款合约换成当前较高的利率。

据了解,早在去年10月份,美国房屋建筑商协会、美国抵押贷款银行家协会和全美房地产经纪协会便致信鲍威尔,称他们对于美联储加息政策对美国房地产市场带来的伤害“深表关切”。

美联储公布利率决议声明,之后美联储主席鲍威尔将发表与最新货币政策相关的讲话。

利率期货市场的交易员们一致认为,美联储FOMC将维持联邦基金利率在5.25-5.50%不变,这也使得美联储主席杰罗姆·鲍威尔在新闻发布会上的发言以及他可能选择发送或不发送任何与降息有关的信号变得至关重要。美联储主席鲍威尔发表的与“降息”有关的任何措辞,无论显示出鹰派或者鸽派基调,都是全球投资者们密切关注的核心焦点。

高盛在一段时间以来一直预测3月份是最有可能的降息时机,现在仍预测3月为美联储加息周期后的首次降息时机。最新的通胀数据出炉后,CME“美联储观察工具”显示,利率期货交易员继续认为,美联储5月份首次降息的可能性最大,而不是周四超预期强劲的美国GDP数据公布前利率市场普遍押注的3月降息。

## 美国房地产重现1997年暴跌一幕!

# 美联储鸽派突袭压制美元 黄金多头吹响反攻号角

周三(2月7日)亚市,美元指数回跌至104.16,黄金回升2035美元吹响反攻号角。由于投资者套现利润,以及克利夫兰联储主席洛雷塔·梅斯特鸽派声明的影响,美元买盘受到挑战。美国商业房地产暴跌行情扩大至1997年来最低水平,地区性银行酝酿新一轮风暴,避险资金正加快脚步转向贵金属与加密市场。

彭博社报道称,纽约社区银行(NYCB)五天内第四次出现两位数下跌,延续了上周因意外季度亏损和削减股息而引发的溃败。

该银行股价周二下跌22%,收于1997年以来的最低水平。自1月31日发布财报以来,该股目前已下跌约60%,市值蒸发约45亿美元。

过去一周,由于股票分析师放弃了看涨预期,而且穆迪投资者服务公司对该公司的信用评级进行了降级审查,投资者纷纷抛售该公司股票。该银行发布这一令人震惊的消息之际,正值该银行准备迎接更严格的监管之际,此前该银行的资产已超过1000亿美元,尤其是去年购买了签名银行(Signature Bank)的存款和部分贷款,而且写字楼和多户型房地产市场也可能出

现疲软。最近一次暴跌是在有报道称该银行面临货币监管署官员的压力后决定降低季度股息,并将贷款损失准备金增加至分析师预期的10倍以上之后发生的。

Piper Sandler分析师马克·菲茨吉本(Mark Fitzgibbon)在周二报告中写道:“尽管道路可能崎岖不平,但我们对这个名字仍然持建设性态度。”他对该股提出增持评级。

Wedbush分析师David Chiaverini是彭博社追踪的分析师中对该股唯一给予卖出同等评级的分析师,他在2023年11月份将该股下调至减持,理由是受租金管制的纽约多户住房贷款前景黯淡。周二,他表示,尽管上周事态发展的压力并不令人意外,但变化的突然性和幅度却令人意外。

“我非常清楚他们在受租金管制的多户住宅投资组合中面临的压力,我预计这种情况会持续到2024年,”Chiaverini解释道。“但我没想到,他们会选择在2023年第四季留出那么多钱。”

对该股看跌期权的兴趣,比上周抛售最严重时的增幅还要大。当股价在财报发布当天出现创纪

录的38%暴跌行情时,看跌期权的交易量几乎不超过看涨期权的交易量。

由于对房地产风险的担忧,在纽约社区银行公布业绩后,地区银行股普遍面临压力,导致KBW地区银行指数今年迄今下跌约12%。由于股市整体稳定,周二该行业指数下跌1.4%。Valley National Bancorp是该指数中表现第二差的银行,仅次于纽约社区银行,跌幅达到8%。

回到美国经济面,梅斯特评论称,美联储应注意劳动力市场因限制性货币政策而降温速度快于预期的风险。她还补充说,美联储将获得今年降息的信心。

她认为,预计2024年将出现三次降息。这与上周末美联储主席鲍威尔的鹰派讲话形成鲜明对比,他当时暗示,3月不太可能降息。

美国国债收益率正在下降,2年期、5年期和10年期债券的收益率分别为4.40%、4.04%和4.09%。

根据CME的Fed Watch工具暗示,3月份降息的可能性较小,目前为15%。在5月份的会议上,这一可能性上升至50%,但维持不变的可能性也很高。

美元技术分析:多头在获利回吐的同时放弃20日均线

FXStreet分析师Patricio Martín表示,美元日线图上的指标反映出短期势头转向卖方,但长期趋势似乎仍然有利于多头。尽管斜率为负,但相对强弱指数(RSI)仍保持在正值区域,表明回调或盘整期,而不是重大趋势逆转。

移动平均收敛背离(MACD)中的扁平绿色条表明市场潜在的犹豫不决,势头可能很容易转向有利于具有正确催化剂的买家。然而,MACD的这种平缓走势也可能意味着买家的疲惫,暗示空头可能很快就会介入并占据主导地位。

黄金技术分析:关键阻力位上方有明显的走强迹象

FXEmpire分析师Bruce Powers表示,周一金价跌至2015美元的最低点,从而测试了小型三角旗盘整形态下边界线的支撑。支撑位离开该低点,导致反弹,周二收市价更高,这留下了线索。当前,黄金高于三角旗顶部、20日和50日MA所代表的阻力位。

阻力区间内的高点为50日线2034美元,因此,收市价高于该水平将提供明显的强势信号,从而导

致价格上涨。周一测试支撑位的看跌行为,此时应该会被否定。

一旦周二交易结束,金价将在高点2039美元上方反弹,从而获得看涨信号。这应该会完成对三角旗下方支撑区域的为期两天的回调。随后反弹至上周高点2065美元上方,表明进一步走强。

下一个主要目标将是2117美元完成上升ABCD形态,可能会出现一定程度阻力的中期目标位于先前波动高点2088美元附近。此外,月度看涨信号在突破1月高点2079美元的决定性反弹时触发。

周二低点的看涨逆转,很有可能导致贵金属创下新的历史高点。自2020年8月以来,金价曾多次假突破新高,但每次都遇到阻力,导致几个月的回调。对于当前的上涨,它正开始比之前的尝试更高的摆动低点。此外,上升趋势发展的价格结构指向更高的价格。

展望未来,一个关键的趋势指标是50日均线。自2023年11月以来的多次测试中,它一直起到支撑作用。不过,直到金价升离50日线之后,近期的测试才算完成。它还没有这样做,因此进一步测试支撑的风险仍然存在。