

美国房地产市场“春意”未至

尽管春季购房季节已经临近，但美国房地产市场尚未出现明显回暖迹象。美国商务部3月25日公布的数据显示，美国2月新房销售不及预期，意外环比下滑0.3%，预期为环比上涨2.1%。由于新房销售占美国房屋销售的13.1%，这使其成为房地产市场的领先指标。房地产市场也是衡量美国经济的重要指标。上月该数据公布值低于预期，表明美国房地产市场不景气，这有助于提振美联储未来降息预期。展望未来，如果美国经济持续好转，叠加美联储开启降息周期，2024年的美国房地产市场可能会有小幅改善，但难以进入新一轮繁荣周期。

根据美国商务部3月25日数据，2月新房销售环比下跌0.3%至66.2万套。分地区而言，2月美国东北部新房销售暴跌31.5%，中西部下降2.4%。人口密集的南部地区销量增长3.7%，西部地区增长

2.3%。2月新房价格中位数为40.05万美元，为2021年6月以来的最低水平，同比下降7.6%。截至2月底，美国房地产市场有46.3万套新房，是自2022年11月以来最多的。这一数字高于1月的45.7万套。按照2月的销售速度，需要8.4个月才能消化市场上的房屋供应，高于1月的8.3个月。其中，在建房屋占比为58.7%，待建房屋占比为22.9%，而完工房屋占比为18.4%。

为了遏制通胀，自2022年3月以来，美联储步入大幅且激进加息周期，累计加息525个基点，但自2023年9月开始，虽然美联储未宣布抗通胀战役结束，但始终维持利率不变。虽然美联储加息周期既打击了房地产市场需求也抑制了供应，但并未导致房价明显下跌和抵押贷款信用风险上升。在美联储大幅加息之下，美国房地产市场状态低迷，2023年，美国住房市场呈现高利率、高房价、低销量和低

供应的特点。

房屋抵押贷款利率高企成为美国房地产市场面临的挑战之一。在通胀创40多年新高和美联储猛烈加息之后，美国受欢迎的30年期固定利率抵押贷款利率，从2021年平均3%升至2023年下半年7%以上，大幅超过2013年至2019年4%的均值。根据最新的S&P CoreLogic Case-Shiller数据，2023年美国20个最大的都市区的房价平均上涨了6.7%。整体而言，美国去年房价上涨了5%以上。与此同时，美国房地产市场在2023年“寒意”明显，贷款买房人锐减；据抵押贷款机构的数据，2023年只有480万套房屋易手，是2011年以来的最低水平。这背后的原因在于，高利率让买房人望而却步，但二手房市场供应紧张，美国房价持续走高，这导致更多的卖家惜售和买家宁愿租房也不愿买房，美国房地产市场陷入恶性循环。

抵押贷款融资机构房地美最新数据显示，30年期固定利率抵押贷款的平均利率在2月底跃升至6.94%，3月中旬仍处在略低于7.0%的高水平。市场原先预计，美联储将在3月开始降息，但今年以来情况发生了变化，伴随着通货膨胀变得更有弹性，美联储多位官员给提前降息“泼冷水”，抵押贷款利率连续几周上升，目前再次超过7%。而与之相伴而来的是，抵押贷款申请从已经很低的水平再次暴跌，这意味着美国有能力且愿意承担高贷款利率的买房人大幅减少。

不过，2月新屋销售价格中位数的下降，对于买房者的负担能力和整体通胀都是好兆头。由于租金上涨，房价在很大程度上导致了通货膨胀的加剧，现在新房价格下滑将有助于下拉通胀。另外，新房价格下滑则有利于缓解美国高利率高房价的恶性循环。“值得注意的是，抵押贷款利率在同一个月从

6.8%上升到7.0%，这可能会阻止一些买家进入市场。”凯投宏观房地产经济学家托马斯·瑞安表示，“我们坚持对未来几年新屋销售的乐观预测。”

全美房屋建筑商协会上周公布的一项调查显示，3月衡量未来6个月房屋销售的指标升至9个月高位。一项衡量潜在买家的指标达到去年8月以来的最高水平。该指标被不少经济学家解读为美国房地产市场或已步入拐点。但也有谨慎观点指出，目前，美联储对于降息态度谨慎，即便年中开始降息周期，预计今年也将是温和降息，降息幅度可能不及预期，这或有助于改善2024年的美国房地产市场，但难以推动其进入新一轮繁荣周期。预计美国房贷利率将有所回落，但仍处于限制性水平，住房销售或温和反弹，新房销量表现可能好于成屋，成屋供应将有所改善，但依然偏紧。

取消佣金6%影响深远：房价跌 百万人恐失业

据世界新闻网报道，全国房地产商协会(NAR)15日凌晨同意以4亿1800万元与控告NAR反竞争、违反反垄断法的集体控方达成和解协议；但更重要的是，NAR同意取消标准佣金6%的规定，卖方中介不再需要提供买方中介佣金；买卖双方佣金就此“脱钩”，佣金还可能被取消，等于撤除美国房地产中介业一大基石，对未来购屋影响巨大。

纽约时报分析指出，一待和解协议获法官批准，此案影响深远，包括：

美国消费者联盟退休执行总监布罗拜克表示，“脱钩，将允许佣金被取消及透过谈判降低，从而降低房价和总体消费成本。房市价格更透明化，买卖双方可透过谈判比价，迫使佣金比率下降。”

美国人每年房地产佣金支出约1000亿元，此和解协议经联邦法院核可后，佣金支出预计将大减至少200亿元，最多减500亿元。

6%佣金不再是常态

NAR制定标准佣金5%或6%行规，是全球房仲佣金最高之一。保证佣金率被取消后，仲介可能被迫降低佣金求胜。布罗拜克指出，“尽管美国房仲费不太可能降到像英国那样只有1%或2%，但肯定会

大幅下降，佣金也将更加反映中介销售能力和努力。”

买方中介“引导”买更贵房屋的情况变少

NAR规定，卖方中介售屋消息上架时，须表明给买方中介多少回扣。批评者指此做法促使买方中介将客户“引导”至更高价房屋，以收取更高佣金。根据和解协议，任何显示中介回扣或报酬的栏位将完全取消，有助遏制陋习。

上百万名房产仲介可能离场 疫情期间房贷利率暴跌，房市繁荣，房地产仲介人数激增。2020年和2021年有逾15万6000人获得房仲许可证；NAR会员人数2022年达到160万会员最高峰。但现在很多仲介都在苦撑，佣金率降低只会让情况更糟。去年全国一半仲介只卖出一栋房子。

现在房仲业面临巨大变革，分析人士预测，将出现大规模仲介离职。Keefe, Bruyette & Woods 投资银行公司报告预计，随着共享佣金制度消失，可能有100万名房仲离场。

有24年资历的内华达州房屋仲介介·麦唐纳表示，“经验丰富的房地产仲介有良好声誉和坚实人脉；比较新的房仲如果没有既定声誉或强大客群，很难留住客户或吸引新客户。”

降低美国房产投资风险的注意事项

美国房产投资

美国房产投资：在房地产市场上，一个成功的投资者与一个还没有开始就已经失败的人区别在哪里呢？区别就是：聪明的投资者总是抱最好的希望，做最坏的打算。而无知的、想一夜致富的投机者往往会购买旧房产，然后认为它总是会涨价。

当市场疲软时，这两种不同类型的投资者会发生什么呢？做好准备的美国家产投资者会继续其房地产投资之旅，而没有准备的投资者通常会陷入资金困境。

利率问题

几年来，银行利率一直处於历史低点，但这样低的利率水平可能不会持续太长的时间。

精明的美国房产投资者知道低利率不会永远持续下去，所以，他们不会像无知的投资者那依赖低利率贷款，而会采取一些作法，许多人会将贷款的一部分锁定在固定利率上。他们也会以更高的利率计算还贷数额，并确保他们在长期持有房产的过程中，无论利率如何变化都有缓冲余地。

市场过热问题

住房价格在过去几年中已达到新高峰的地区，一些新手投资者仍热衷于进入这些市场，以期分一杯羹。新手投资者在市场高峰期入市往往意味着他们将会为自己的房产付出代价。由於资金的限制，他们往往需要借贷更多的抵押贷款，而这会影响他们未来的投资。可以在当地居民可支配收入高於平均水平的地区购买投资属性的房地产，从而最大限度地减少风险。这样做即使将来利率上升时，你也不太可能受到抵押贷款的还贷压力。

策略问题

新手投资者往往错误地认为，所有的房地产都是投资属性的，所以很多人买房仅仅是一个念头上就买了或跟祈祷差不多。其他人则在寻找下一个“热点”，在投机而不是投资。

精明的投资者会在开始投资之前有一个明确的策略。他们会先找出最终目标，然后从目标开始倒过来计划。换句话说，他们会投资优于平均水平地区的最佳房产。

利率居高不下 房屋销售却创近期新高

全国地产协会(NAR)周四表示，尽管30年期抵押贷款的利率在2月份攀升至近一年来最高的6.9%，二手房销量却意外地跃升至过去一年中的最高点，这表明买家们正重新涌入市场。

NAR进一步表示，2月份包括单户住宅、联排别墅和公寓等在内的二手房销量相较1月增长9.5%，经季节调整后的年化销售量为438万套。

价格方面，2月份全美市场上的房屋中位价格较去年同期上涨5.7%，达到38.45万元，年度涨幅比前一个月更大，这是有记录以来二月单月的最高房屋中位价。

数据显示，这是房屋销售额连续第二个月的增长，也是自2023年2月以来最大的月度涨幅。去年秋天，贷款利率的飙升导致房屋销量跌至十几年来最低水平，但随后出现反弹。

NAR首席经济学家云(Lawrence Yun)在一份新闻稿中表示：“住房需求受到人口和就业的增长推动，尽管人们实际购买房屋的时间还是取决于现行利率和更广泛的库存选择。”

在与记者的电话会议中，云提



到，他认为随着一些购房者开始放弃对低利率的执着追求，房屋销售量有所上升，这也是房屋库存反弹的一个原因。

云解释说：“过去两年，由于库存水平处于历史低位，那些很多因结婚、离婚或孩子等家庭原因搬家的人只是选择推迟他们的计划。他们常说，‘我享有3%的抵押贷款利率，我不愿意放弃这个优势’，因此很多人选择等。但现在，他们不想等了。”

2月份房屋库存总量相较前一

个月增长了5.9%，至107万套，相较去年同期增长了10.3%，充足的库存为买家提供了更多选择，缓解了紧张的市场需求压力。

根据房地美(Freddie Mac)的数据，截至3月14日当周，30年期固定利率抵押贷款平均利率为6.74%。该利率低于去年10月底，20年来最高水平的7.79%，但高于2008至2022年间的任何水平。经济学家预计今年抵押贷款利率不会跌破6%。

美国2月新屋销售放缓 房地产市场复苏不均衡

当地时间3月25日，美国商务部公布的数据显示，房地产市场的先行指标新屋销售在2月不及预期，意外环比下滑，为三个月来首次，表明房地产市场复苏不均衡。

具体来看，2月份新建单户型住宅销量折合年率下降0.3%至66.2万套；接受调查的经济学家预期中值为67.7万套。1月份的销售速度经修正后为66.4万套，高于之前报告的66.1万套。

尽管销量在2月份下降，但美国房地产市场显示持续复苏的迹象，受益于抵押贷款利率稳定在7%左右，并且建筑商在二手房数量有限的情况下提供了各种激励措施。

美国商务部发布的报告还显示，上个月新房的中位数价格为两年半以来的最低，而供应量却是自2022年11月以来的最高。建筑商正在加快建设速度，同时提供价格优惠和其他激励措施，以及减小楼

层面积，使可负担性增加。

业内人士分析称：“随着房屋建筑商似乎正在建造更便宜、可能更小的房屋，住房活动正在稳定。过去两个月，销售量相对稳定在去年12月的水平上，而且价格在同基础上以中单位数的速度下降。”

根据抵押贷款金融机构房地美的数据，30年固定利率抵押贷款的平均利率在2月下旬跳升至6.94%，然后在3月中旬回落至7%以下。目前，市场普遍认为美联储将于今年6月开启降息周期。而利率下降有益于房地产市场的发展。

美国抵押贷款银行家协会首席经济学家迈克·弗拉托尼表示，数据证明，更倾向于使用贷款而非现金的首次购房者对利率走向的微小变化高度敏感。这也意味着，利率的小幅下降将刺激首次购房者下定购房决心。

房利美首席经济学家道格·邓肯表示，消费者相对乐观地认为，抵押贷款利率有望在未来12个月内下降。根据消费者的预期，截至今年底30年期抵押贷款利率有望接近6%。这一信心的改善“也许会帮助房地产市场进一步解冻”。

美国科技房地产市场公司Zillow高级宏观经济学家奥尔菲·迪翁盖伊认为，由于尚未出现更多确凿证据表明通胀正回归到更低、更稳定和可预测的水平，未来抵押贷款利率可能还会出现更多波动。

也有专家表示，尽管美联储预计可能在2024年降息，但确定这种政策转变的最佳时机一直是一个挑战。“具体来说，如果降息‘太多或太少’，通胀出现反弹的风险将会逼近。”因此，尚不明确的货币政策前景也将造成房地产市场波动。