

美国房贷利率再次高于7%

房产经纪：美国人的买房计划又延后了

美国购房贷款利率居高不下，潜在买家正对市场失去信心。

去年底，美国30年期固定利率抵押贷款平均利率降至7%以下，这让不少潜在买家跃跃欲试，认为美联储可能的降息举措能尽快拉低房贷利率。

然而，近来他们可能正对市场失去信心。根据房地美(Freddie Mac)最新数据，当前美国30年期房贷利率又涨回了7.09%，甚至还高于年初6.62%的水平。

“美国购房抵押贷款利率超过7%的心理关，从去年年底开始盼望按揭利率下调的刚需买家失望，他们更加无法负担购房款，买房这样的人生大事只能一拖再拖。”总部位于吉隆坡的全球房产科技公司居外IQI(Juwai IQI)集团联合创始人兼首席执行官安萨里(Kashif Ansari)告诉第一财经记者。

较高的抵押贷款利率环境下，全美房价仍处在上升通道。根据房地产咨询公司CoreLogic的预测，从2024年3月到2025年3月的一年间，美国平均房价将上涨3.7%。长期高利率、房价不下跌，美国僵持的房地产市场何时才能松动？

谁还在买房

美国全国房地产经纪人协会首席经济学家劳伦斯·尹(Lawrence Yun)表示，目前价格上涨非常显著，其背后纯粹是供需问题。房地产和投资公司海因斯(Hines)在4月的一份报告中称，全美住房供应量比需求量少320万套。

数字上看供不应求，但从实际交易来看，目前仍是卖方市场吗？

伯克希尔哈撒韦家庭服务公司纽约经纪人本特(Sonia Bendt)对



第一财经记者称，虽然纽约市场仍很活跃，但是否是“卖方市场”更取决于地理位置和库存情况，视地区而定。在某些需求量大地区，有限的库存有需求时就会成为卖方市场。

而更多情况下，“眼下利率高企，如果买方预算紧张，可以选择租赁，同时等待利率下调的到来，这样，较高的利率成本就会转化为较低的购买价格。”她说。

美国纽约地产经纪公司Serhant经纪人Amy Wang也认为，需要贷款的买家在当前的市场中较为犹豫，很多人仍希望等待低利率的到来，“只有极少数的人觉得以后可以再重新申请贷款，才会去买。现在基本上是一个现金买家的市场。”

Amy Wang还发现，虽然升高的利率阻止了不少买家出手，但也催生了一些卖家。她说：“前些年，很多外国买家为了锁定低利率，通常从贷款公司拿到的按揭利率计划是，前几年不变、后几年浮动。现在利率开始浮动，对这批买家来说，浮动利率就会比较高，有些房东就会考虑卖房。”

但总体来看，安萨里认为，目前，市场已经认为今年年内按揭利率下调的可能性不大。“这样一来，部分刚需买家被迫改变策略，坐等不如早买，以免利率变得更高更难以承受。但更多买家仍只能等待（更低利率），他们有需要换房或需要搬家的，但现在只得搁置计划。”他称，估计今后几个月楼市还将继续冷淡。

按揭利率何时“降温”

Amy Wang认为，对美国房地产市场来说，美国政府宣布降息将会是一个比较大的一个转折点。“（现在的情况）就是一直在拖着，看什么时候降了。一旦等到这个消息，就会对市场是一个非常大的一个促进。”她说。

根据美国劳工统计局的数据，美国通胀在2022年6月达到顶峰后已明显放缓，当时物价同比上涨了9.1%，但今年3月的消费者价格指数同比上涨了3.5%。不过，从今年来看，通胀率并没有如期般持续下降，市场认为美联储的降息步伐并不会太快。

安萨里称：“美国楼市现在在等待美联储下调基准利率来激活，美联储在等待消费指数的下调来

决策，而消费指数则取决于统计人员收集到的消费者衣食住行的实际花费。现在，只有住（房租）这一项还未能从疫情期间的高位恢复正常。今年年初，租金因为新房大量上市而有所下调，但现在还未能反映在联邦政府的消费数据上。房租通常会整年签订，不少租客还没有签订调低了的租约。”

美国抵押贷款银行家协会(MBA)的预测显示，在2024年的剩余时间里，30年期抵押贷款利率将跌至6.4%至6.7%的区间。美国房地产经纪协会(NAR)则认为，本季度(4-6月)的平均利率为7.1%，到今年底将降至6.5%。

目前，美国绝大多数背着房贷的人所承受的利率远低于当前利率。根据房地产经纪公司Redfin对美国联邦住房金融局数据的分析，89%的房主的抵押贷款利率低于6%。许多人(59.4%)的利率甚至低于4%。

位于美国首都华盛顿特区的长荣地产(Evergreen Properties)副总经理陈宏明此前告诉第一财经记者，这种利率锁定效应让想要换房的人难以出手，因为这意味着他们要放弃目前3%的房贷利率，转而承担接近7%的利率，导致月供大幅增加。

安萨里说：“市场认为要到年底，按揭利率才可能下调，有机构也预测今年楼市量价均会上涨。不过，从现在到年底前什么事情都有可能发生，工资、移民、大选等都会影响租金。另外，如果按揭利率调低，积压已久的需求释放出来只会再推高房价。毕竟，美国住宅供应不足、平价建房困难的根本问题，并没有得到真正解决。”

美联储“无奈”维持高利率 债务与房地产亮“红灯”

当地时间5月1日，美联储在货币政策会议上宣布维持当前利率水平不变。美联储主席鲍威尔表示，美国当前的经济数据并不支持降息。同时鲍威尔也强调，美国经济并没有出现滞胀的情况，并且美联储年内加息要比启动降息更加困难。

从目前的情况看，面对反弹的通胀，为达成抗击通胀的目标，美联储虽然难以重启加息，但暂时没有降息的意愿。对于调整利率，美联储不敢轻举妄动。为了平衡经济与通胀，美联储只能无奈维持当前的高利率水平不变。

然而，当前的高利率正在抬高美国家庭的债务水平以及增加美国政府的债务压力。在美联储维持利率不变的同时，各期限美国国债收益率出现明显攀升，从30年期到1个月的美国国债收益率均在4%之上。在短短的两年时间里，美国的利率水平就从接近零大幅上涨至当前的5.25%至5.5%。

国际金融协会(IIF)最新公布的数据显示，2024年第一季度全球债务攀升1.3万亿美元，达到创纪录的315万亿美元。在发达国家中，日本和美国的债务增加最多。美国国会预算办公室预计，今年向个人支付的利息和股息将达到3270亿美元，并且预计在未来10年内将逐年增加。2023年，投资者从美国政府债务中获得了近9000亿美元的年度利息收入，是过去10年平均水平的两倍。

若美联储在更长的时间内维持高利率，无疑将持续加重美国政府的债务压力。在此情况下，即便

美国通胀水平反弹，美联储也不敢轻易重启加息，因此，维持当前利率水平不变或将是美联储最为合适的选择。

好消息是，美国4月非农就业人数为17.5万人，远远不及经济学家预计的23.8万人，同时也较3月时的31.5万人出现显著下降。与此同时，美国4月失业率为3.9%，高出预期0.1个百分点，平均时薪环比增长0.2%，低于3月时的0.3%。弱于预期的非农就业数据，令市场对美联储将在9月降息的预期重燃。截至5月7日，市场对于美联储降息预期的升温，推动美国10年期和两年期国债收益率小幅下挫。

高利率除了给美国政府带来更大的债务压力外，也让美国的房地产市场受到冲击。在本轮美联储加息周期中，美国房地产的抵押贷款利率也在持续攀升，加重了购房者的购买压力。纽约联储日前公布的一项调查报告显示，截至今年2月，美国租户对拥有住房的可能性预期(即租户相信自己有一天能买得起房子的比例)为13.4%，创下历史新低。其中，约74.2%的租户认为获得抵押贷款有些困难或非常困难。与此同时，平均一年的房价增长预期从2023年2月的2.6%上升到5.1%。这一水平略高于新冠疫情前4.2%的平均值，低于2022年7%的高点。

展望未来，美联储对于利率水平的调整依然将主要受到通胀水平变化的影响。从当前的情况看，近期全球大宗商品价格的上涨，或将成为通胀面临的关键上行风

险。近一段时间以来，黄金、原油以及铜等多类大宗商品价格都出现了不同程度的上涨。美国能源信息署(EIA)在最新发布的短期能源展望报告中预计，2024年WTI原油价格为83美元/桶，2025年WTI原油价格为81美元/桶；2024年布伦特原油价格为88美元/桶，2025年布伦特原油价格为85美元/桶。

另外，今年年初至今，铜价已经累计上涨约17%。日前，高盛上调了其铜价的预测，将铜价的年终目标从此前每吨1万美元上调至每吨1.2万美元，并且预计2025年铜的平均价格将达到1.5万美元。“全球通胀仍未被战胜，而当前的大宗商品牛市是阻碍通胀走低的关键力量，这意味着今明两年的利率仍可能高于预期。”世界银行首

席经济学家兼高级副行长英德米特·吉尔表示。

美联储理事鲍曼表示，即使将指标利率维持在当前水平，通胀仍将继续下降。鲍曼的基本预测是，在政策利率保持稳定的情况下，通胀率将进一步下降，但同时也看到一些通胀上行风险。芝加哥联储行长古尔斯比表示，美国4月就业报告显示，就业增长稳健，但增速放缓，这可能会让美联储官员对经济并未过热更有信心。而纽约联储行长威廉姆斯则表示，美联储2%的通胀目标是实现物价稳定的关键，对确保经济繁荣也至关重要。

“我们给出的基准情景是2024年四季度美联储将开启降息(预计为11月或12月)，降息1至2次(1

次降息概率最大)，降息幅度在25个至50个基点。考虑到预计2024年美国的经济增速将达到2.6%，且财政扩张带来的财富效应可能延续至今年第二季度末，叠加预期中的宽松货币政策可能会抵消财政刺激政策退出的影响，估计美国经济实现‘软着陆’的可能性约为80%。在其他情景下，如果美国经济进入‘温和衰退’，降息幅度可能为75个至100个基点。如果遭遇‘硬衰退’，降息幅度可能达到100个至200个基点。此外，高利率的累积效应在通胀阶段性反弹结束后可能会加剧经济压力，导致更为频繁的降息行为。”工银国际首席经济学家程实分析认为。

