

三年暴跌75%!

美国楼市一关键领先指标跌回疫情前

待售新房供应量还创下金融危机以来新高

今年上半年,标普500指数所有分项指数中,仅房地产指数录得跌幅,为4.73%。数据显示,受高借贷成本拖累,现货木材的价格在上周已经从2021年5月的历史高点暴跌75%。

在刚刚过去的上半年,美股交出了一份让人满意的“半年报”,标普500指数所有分项指数中,除了房地产指数录得4.73%的跌幅外,其余指数均录得上涨。而从近期的一系列指标来看,美国房地产行业也确实处于持续低迷。

上周公布的一系列数据显示,居高不下的抵押贷款利率仍在对美国房地产市场持续施压,5月份美国新屋开工、新屋销售和营建许可等均录得不同程度下滑,其中待售新房供应量还刷新了2008年全球金融危机以来的新高。

此外,一项美国房地产行业的重要领先指标出现了大跌——由于需求下滑,美国现货木材的价格已经从2021年5月的历史高点(每千板英尺1514美元)暴跌75%,降至每千板英尺366美元,回到了新冠疫情前的水平。

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CEO卡希夫·安萨里(Kashif Ansari)在接受《每日经济新闻》记者采访时表示,“在疫情期间,美国人买房要靠抢,于是大批本来想升级换房的业主们选择翻修现住房。这股‘装修热’给木材需求加了一把火,这部分需求约占40%的建筑木材用量。然而,随着借贷成本和工人费用高涨,如今业主们无力负担装修。”

高利率压制需求,现货木材价格大跌75%,多家木材商宣布关停或出售工厂

尽管美国已进入房屋建筑旺季,木材市场需求却异常低迷,导致木材价格持续下跌。《华尔街日报》报道中称,木材价格是房地产市场一个可靠的领先指标。木材价格在旺季大幅下挫,表明美国住宅和家装市场正在遭受高借贷成本的拖累。

报道同时称,行业专家也将木



材需求下降归咎于美国住房负担能力的大幅下跌以及房屋装修需求的放缓。消费者购买新房或装修现房成本实在太高了。

据《华尔街日报》,美国木材期货上周五(6月28日)下挫3%,收于每千板英尺452.50美元,自3月中旬以来已累计下挫27%。市场上木材堆积如山,进一步压低了现货价格。

Random Lengths 汇编的木材价格综合指数显示,上周,美国现货木材价格已经从2021年5月的历史高点(每千板英尺1514美元)暴跌75%,降至每千板英尺366美元,回落至疫情前水平。用于制作围栏的南方黄松价格也跌到疫情以来新低,每千板英尺仅为335美元。

《每日经济新闻》记者注意到,其实新冠肺炎疫情以后,美国原木价格经历了短期内较大幅度的攀升,当时木材期货价格较疫情暴发前飙升了近三倍,强劲的劳动力市场和待售房屋短缺让建筑商忙得不可开交。当美联储于2022年3月开始加息时,木材期货是首批从高点下跌的资产之一。到去年底,美国的30年期固定抵押贷款利率达到7.9%,创下2000年以来的最

高水平。潜在购房人的购买意愿也由此受到压制。

全球房产科技公司居外IQI(Juwai IQI)集团联合创始人兼CEO卡希夫·安萨里(Kashif Ansari)在接受《每日经济新闻》记者采访时表示,“疫情期间,美国人买房要靠抢,于是大批本来想升级换房的业主们选择翻修现住房,给自己装一间办公室,或给孩子们腾出更多活动空间。这股‘装修热’给木材需求加了一把火,这部分需求约占40%的建筑木材用量。然而,随着借贷成本和工人费用高涨,如今业主们无力负担装修。”

行业数据显示,由于不断有工厂停产、关闭,北美地区的锯木厂整体产能在2023年下降了2%。行业高管和交易员表示,按照目前的价格,许多锯木厂已经出现亏损。

美国多元化林产品公司PotlatchDeltic首席执行官Eric Cremers最近在纽约的一次会议上对投资者表示,该公司旗下的木材工厂在过去三年累计盈利8亿美元后,今年一季度差点出现亏损。

在美国南部拥有锯木厂的加拿大公司蒂尔·琼斯集团(Teal-Jones Group)于4月底申请破产保

护,称高成本和较低的木材价格减少了收入和库存价值。该集团目前正在寻求出售其位于弗吉尼亚州、俄克拉荷马州、密西西比州、华盛顿州和不列颠哥伦比亚省的锯木厂。

今年1月份,北美最大的木材生产商西弗雷泽木材公司(West Fraser Timber)已经关闭了不列颠哥伦比亚省和佛罗里达州的工厂,并无限期削减了阿肯色州另一家工厂的产量。要知道,上一次在美国本土有如此大规模的锯木厂关停,还是在2008年房地产市场崩盘之后。

5月多项指标下滑,美国房地产“卖不动”

除了木材期货出现大跌之外,其他包括新屋销售、新屋开工和营建许可在内的一系列领先和滞后指标,也显示出美国房地产的持续低迷。数据显示,亚特兰大联储的房屋所有权负担能力监测指数处于2008年全球金融危机以来的最低水平。

美国商务部上周三(6月26日)公布的数据则显示,由于房价高企和按揭贷款利率居高不下,潜在买家望而却步,5月份美国新屋销售

下滑。

具体来看,美国5月新屋销售年化录得61.9万户,较去年11月以来新低,预期63.3万户,4月前值63.4万户;5月新屋销售环比大跌11.3%,预期为下跌0.2%,前值为下跌4.7%。新屋销售处于过去一年的区间低端,表明在买家负担能力不足的情况下,销售增长势头有限。此外,5月待售新房供应量增加至48.1万套,刷新2008年以来的最高水平。

不仅如此,今年5月,美国建筑商信心指标降至五个月以来的最低点,新屋开工量较去年同期下降19%。其中,美国多户住宅开工量下降52%,贡献了主要跌幅。以往,美国单户住宅开工量较为稳定,因为单户住宅比多户住宅项目使用的木材更多。但现在这一趋势也发生了逆转,5月份单户住宅开工量同比下降了2%。

整体来看,5月份新屋开工数下降5.5%,至折年率128万套,创四年新低,且这一数字低于彭博社调查中除一位之外的其他所有经济学家的预测值。

预示未来建筑活动的指标——5月营建许可环比下滑3.8%,折合年率为139万套,为2020年6月以来最低。其中,多户住宅和单户住宅的开工和许可普遍下降。单户型住宅许可连续第四个月下降,创下一年来新低。

彭博社报道称,虽然4月份以来的通胀在降温,理论上讲会让美联储更有信心开始降息,也将压低抵押贷款利率,但现实是美国仍然面临着巨大的住房短缺,房价依然居高不下。

根据房地美发布的数据,购房信心指数在5月份下降2.5点至69.4,创历史新低。当月,只有14%的消费者表示现在是买房的好时机,低于4月份的20%,而认为现在是卖出的好时机的比例从67%降至64%。与此同时,消费者仍然认为,在可预见的未来,他们的负担能力将保持紧张。

美国人择房标准因疫情改变 这样的房子最吃香

在过去的一年里,许多美国人选择利用在家工作的机会而搬家。根据一份新报告,这一趋势可能有助于在全国范围内出现创纪录的房价增长,但同时,搬家的人也有了新的择房标准。

总的来说,美国人选择了更大、更便宜的房子,哪怕是跨州搬迁也在所不辞。一项分析研究了北美货运公司的数据得出了这个结论。这是前几年趋势的一个明显逆转。

搬家者离开的邮政编码的平均房屋价值为41.9344万元,而他们搬迁到的邮政编码的平均房屋价值为39.2381万元。这省下了大约三万元。

但是,更便宜的房子并不意味着面积更小。虽然搬家者搬离的房屋平均尺寸是自2016年以来最大的,但人们选择的新房屋的平均尺寸更大。根据分析,面积的平均差异为33平方英尺。

很明显,在2020年,全国的跨州搬家者似乎特别想用更少的钱

买到更大的房子。而且大多数人选择搬到郊区。

另一项研究表明,全美主要城市有大量人口迁出,但在大多数情况下,人们搬到这些城市周围的“甜甜圈”区域,也就是近郊,而不是搬到全国各地。研究人员认为,这一趋势表明,大多数美国人预计他们在未来会有一个混合工作的制度,即他们可以在办公室和在家工作之间分配时间,而不是完全远程。

总的来说,随着美国人重新思考他们的居住地,并随着远程工作机会的增加,他们寻求将他们的买房地地点与办公地点脱钩,一场“大洗牌”正在发生。

分析认为,这使得美国人能够在住房市场上获得最大的收益,而不需要为了居住在城市中心而牺牲可负担性或空间面积。

从长远来看,这种趋势可能导致全国各地的房价变得更加均衡,并导致财富在某些城市的集中度降低。

房价飞涨推升租金价格

这种类型的出租房格外抢手

随着疫情的消退,美国人重新开始投入工作和娱乐,不过在疫情中形成的一个偏好则没有改变,那就是喜欢更大的居家空间。随着房价创下历史新高,美国人对独栋出租房的需求也在飙升,租金也随之水涨船高。

根据CoreLogic的数据,4月份单家庭出租房(Single-family rents)租金同比增长了5.3%,这是近15年来的最大涨幅。

单家庭独立屋(不包括联排房屋)的租金,与一年前相比,更是上涨了7.9%。Corelogic调查的近半数千禧一代和64%的婴儿潮一代表示,他们“非常喜欢”住在独立的独栋房屋里。

CoreLogic首席经济学家Molly Boesel说:“2021年4月,独栋房屋的租金增长出现了强劲的反弹,每个价格区间的房屋租金都回到了疫情前水平。虽然去年4月疫情开始时租金增长放缓,但今年4月的租金增长速度即使与2019年以前相比都不逊色。”

租金涨幅涉及所有价格区间。比如高价位房屋,就是高于地区中值125%或更高的房屋,涨幅高达6.1%。而低价住宅,也就是低于地区中位数75%的房屋,租金涨幅也超过3.9%,高于疫情前水平。

从区域来看,全美最大的20个都会区中,租金涨幅最高的是凤凰城,那里的单户住宅租金比一年前高出12.2%。其次是亚利桑那州的图森市,涨幅为10.6%。紧随其后的是拉斯维加斯,为

9.3%。亚特兰大以9.1%排在第四位。

另一方面,波士顿的租金价格同比下降5.9%,并且连续9个月成为20个大都会城市中租金降幅最大的。芝加哥和波士顿是唯一下降的城市,下降幅度为2.6%。

分析人士认为,随着房价继续以两位数的速度上涨,更多的潜在买家的买房需求被抑制,单对独栋房屋的租赁需求不太可能很快冷却。

