

# 美国楼市的房源库存增加 为何价格还是不降？

美国房地产市场最近推出不少房源，但房价却还是没能降下来。

综合美国人口普查局及全美房地产经纪协会(NAR)的数据，美国新房库存量已增至2008年次贷危机后房地产崩盘以来之最，现房供应量也达到近四年最多。

根据美国住房与城市发展部(HUD)数据，新房和现房供应量一直呈上升趋势，6月份库存量达4.7个月，为2016年6月以来最高。换句话说，以目前的销售速度，需要4.7个月才能售出所有可售房源。

但与此同时，房屋价格却没应声而落。美国人口普查局最新数据显示，新房价格中位数达到41.7万美元，环比上升2.5%，同比持平；现房价格的中位数环比上涨2.3%，达到创纪录的42.7万美元，同比上涨了4.1%。

这是为什么？

**供应量增加，房价为何没降**

疫情期间，激增的需求使得美国房地产市场可售房屋供应量降至历史新低，仅可维持2个月的销售。现在，随着房价和利率居高不下，供应量终于开始回升。根据HUD的数据，按目前的销售速度计算，美国新建住房的供应量需要9.3

个月售出，现房的供应量则可供销售4.1个月。

这说明，这种供需关系的放松主要出现在新房市场，而非现房市场上。根据全美住宅建筑商协会(NAHB)的数据，历史上看，新房和现房的供应量通常非常接近。目前，新建住宅占总库存的30%，约为其历史份额的两倍。

这种并不常见的供应差距被认为是由近几年来抵押贷款利率的大起大落造成的。房地美(Freddie Mac)数据显示，2021年，美国30年期固定利率抵押贷款平均利率降至2.65%的低点，在2023年11月达到7.76%的历史高点，目前的利率为6.78%。

位于美国首都华盛顿特区的长荣地产(Evergreen Properties)副总经理陈宏明对第一财经记者表示，这种“利率锁定效应”让大量想要换房的人没办法换房，因为这意味着他们要放弃3%~4%的利率，而负担7%的利率，导致月供大幅增加。

不过，在供应更宽松的新房市场，价格涨势的确不如现房市场。

牛津经济研究院高级经济学家豪登(Nancy Vanden Houten)表示，新房价格已经横盘了一年

多，6月份的价格与去年持平，现房价格同比则上涨了4.1%。

从更细分的价格层级来看，NAR的数据显示，在现房转售市场上，最受买家青睐的10万~50万美元价格层级的供应量最少。由于抵押贷款利率居高不下，这些卖家开始寻找这一价格层级里较为低端的房子，而供应量的增加根本无法满足需求。

NAR数据表明，10万~25万美元之间的待售房屋供应量增加了19%，但供应量仅为2.7个月；价格在100万美元以上的房屋供应量仅比一年前增长了5%，但供应量达4.2个月。换句话说，低价房屋的竞争仍然非常紧张，即使有房源进入市场，也会迅速被抢购一空。供不应求的情况导致买家竞争激烈，从而推高了房价。

陈宏明也表示：“虽然房屋上市数量增加了，但销售也在增加，买家和卖家同时增长。平均每套房子在市场上停留的时间反而缩短了7%，这代表目前供需的平衡还是处在卖家市场这边多一点。”

根据房地产经纪公司Redfin的数据，6月份仍有超过三分之一的房屋销售价格超过了挂牌价。

陈宏明认为，当购房利率从

3%涨到7%时，许多买家的确会犹豫不决，因此推延了购买决定。“但现在，因为高利率已经维持了一段时间了，买家已经开始习惯了7%左右的利率水平，所以之前一些延后买房的刚需买家，就会开始进入市场。卖家们也知道高利率大概会固定一段时间，所以现在也开始把房产放出来销售。”他称。

**下半年的房价趋势如何**

创纪录的高房价和高购房利率下，近期美国新房和成屋销售量都不及预期。美国人口普查局和NAR报告称，6月份新房销售下降了0.6%，现房销售下降5.4%，这也是现房销售连续第四个月下降。

NAR首席经济学家劳伦斯·尹(Lawrence Yun)说：“我们看到了更多的库存，但并没有看到销售量的增加。我们可能正在从卖方市场走向平衡，并可能正在进入买方市场。”

陈宏明称：“目前买房竞价已经不像之前那样严重，通常是比较独特的房产才会有竞价的情况发生。现在在市场上的挂牌价，也与实际销售的价格比较接近。”

展望下半年的美国房地产市场，陈宏明认为，现在买家和卖家开始回到市场上，如果美联储有任

何降息的动作，对市场会是一个加分。

豪登也预计，随着美联储开始降息，抵押贷款利率近期将进一步下降，供应量的增加可能会支持销售，并可能导致房价有所回软。

“但即使利率下降，目前的房价水平也会使许多潜在购房者难以置业。”她说，“根据我们最新更新的(美国)住房负担能力指数，现有住房价格与高抵押贷款利率将购房负担能力推向了历史新低。不过，我们预计房价不会暴跌。市场供应仍然相对紧张。抵押贷款利率的下降和价格的回软都会带来需求的回升。”

不过，新房供应量是否会保持目前的增速还有待观察。美国桑坦德资本市场公司(Santander Capital Markets)首席美国经济学家斯坦利(Stephen Stanley)认为，建筑商们希望看到强劲的需求，但房价上涨和抵押贷款利率反弹伤害了买家的负担能力，购房需求开始恶化。在供应量如此之高的情况下，建筑商可能会继续放慢速度。独栋住宅的新开工量已经连续四个月下降，这是自2018年以来持续时间最长的一次。

## 美国豪宅市场回暖

今年售价达到1亿美元的房产销售有望翻倍

据最新报告，今年售价达到1亿美元的房产销售有望翻倍，主要是因为金融市场表现强劲和人们对利率下调的期望，推动了超豪华房地产市场的复苏。这与美国全国房地产市场的低迷形成了鲜明对比，后者仍然面临高利率和房源短缺的问题。曼哈顿、棕榈滩和旧金山等城市都看到了许多超豪华房产交易。

2024年美国超豪华房地产市场正在回暖，与依然爆冷的普通房地产市场形成鲜明对比。

据最新报告，随着美股上涨带来财富效应和对今年降息预期升温，销售总额达1亿美元的豪宅销售有望在今年翻倍。截至7月15日，美国已经售出了六套价值超过1亿美元的住宅。如果这种销售速度持续下去，今年的总数将超过去年，并有望打破2021年九套的历史纪录。

根据房地产评估和研究公司Miller Samuel的数据，尽管九位数俱乐部是一个小群体，但售价在5000万美元、2000万美元甚至1000万美元的房产销售都在显示出强劲的回升。湾区的房地产经纪人Nathalie de Saint Andrieu表示：“2024年迄今为止，最让我惊讶的是有这么多的买家愿意支付高价购买这些超级豪华的房产，这说明在市场的最高端有非常多的资金流动。”

这一复苏与全国房地产市场形成了鲜明对比，后者仍然承受着高抵押贷款利率和供应不足的压力。Miller Samuel的首席执行官Jonathan Miller表示：“豪宅销售速度显著提升，而在全国普通房地产市场我们完全没有看到这种情况。”

豪宅逐渐复苏，普通房产依旧不振的深层原因——高息和股市

财富效应

超豪华房产市场和普通房产市场的走势截然不同，显示出推动高端经济和其他地方经济的力量差异很大。

1)普通民众被高息贷款所困，而富豪直接现金买房

全国的房地产市场随着抵押贷款利率的变化而波动。当利率上升时，房价和房屋销售通常会下降，因为借钱买房的成本变高了；当利率下降时，房价和房屋销售通常会上升。在美国高利率阴影笼罩下，现在人们对房价的负担能力处于历史最低点。

过去很多美国人在利率较低的时候买了房子，并且锁定了低利率的抵押贷款。现在利率上升了，他们不愿意卖掉房子并重新贷款购买新房，因为卖掉房子后他们会面临更高的贷款成本。

但是超富裕人群可以直接用现金买房，不需要借钱。因此，抵押贷款利率的变化对他们影响不大，尤其是在利率高的时候，他们反而更倾向于用现金买房，因为这样可以避免高利率的贷款成本。

Miller Samuel表示，今年春天，在曼哈顿的房产交易中，有三分之二的交易是用现金支付的。而在豪宅交易中，这个比例甚至更高。

2)美股新高为富豪带来财富效应

此外，富裕买家的信心(和现金)主要来自于股票市场，今夏美国主要股指屡创新高，科技股轮番刷新历史高位，创造了数万亿美金的股票财富，这使得超富裕人群拥有更多的资金，并且有意愿购买超豪华房产，从而推动了超豪华房地产市场的复苏。Miller表示：

“超豪华房地产市场几乎完全脱离了典型的房地产市场。它是

一个全球性的市场，而不是本地市场。它更像是全球金融市场健康状况的晴雨表。”

3)年轻一代从家族继承了大量财富

未来几年内，随着老一代富豪去世，他们的巨额财富将逐步传承给下一代。这些财富包括现金、房地产、投资等，总额大约为80万亿美元。年轻一代(千禧一代和Z世代)从家族中继承了大量财富，他们现在有了更多的资金来购买房产。

One Commercial Real Estate的首席执行官Daniel de la Vega表示，在南佛罗里达州，千禧一代(大约是1981年至1996年出生的人)和Z世代(大约是1997年以后出生的人)购买公寓的数量激增。这些年轻买家很多是用家族信托基金的钱来买房子。他说：“这些年轻买家喜欢购买新的开发项目的房产，有些人甚至在没看房子的情况下就直接购买，尤其喜欢有品牌背书的高端住宅。”

4)新冠疫情推动富豪需求增加

de la Vega还指出，推动超豪华住宅销售的另一个趋势是对更大住宅的需求增加。新冠疫情之后，富裕买家的需求发生了变化。他们希望在自己的住宅中拥有所有喜欢的生活设施，不再需要到外面去。

这些富裕买家希望他们的家中能够有健身房和温泉，方便他们锻炼和放松。他们还希望有办公室，可以在家中处理工作事务。娱乐空间也是他们的需求之一，用来招待客人或享受休闲时光。他们还希望有专门的地方来展示他们的艺术品和汽车收藏。

5)金融市场的强劲上涨抵消了总统选举对豪宅的影响



通常在总统选举前，高端房地产市场会暂时停滞，因为买家会等待更多的确定性。然而，目前强劲的金融市场似乎抵消了选举的不确定性，然而，下半年的情况还远未尘埃落定。Miller表示：“至少从我们今年看到的行动来看，选举似乎并没有对超豪华房地产市场造成太大影响。”

**美国豪宅价格上涨**

数据显示，南佛罗里达州的豪华公寓每平方英尺价格今年上涨了33%，达到3451美元；独栋住宅价格上涨了11%，达到2485美元。

One Commercial Real Estate的首席执行官de la Vega表示表示：“以前，房子越大，每平方英尺的价格就越低。现在情况正好相反。我们从未见过这样的数字。这简直是天文数字。”

例如，曼哈顿在过去一个月内完成了两笔重大交易。一个是中央公园塔(英文名Central Park Tower，世界上最高的住宅楼)的一套顶层公寓以1.15亿美元卖给了一位不知名的买家。而安曼纽约酒店(Aman New York)的顶层公寓则以1.35亿美元卖给了俄罗斯裔亿万富翁Vladislav Doronin，建造这栋楼的开发公司是由他自己创立的，所以他实际上是从自己

的公司买下了这栋楼。

在佛罗里达州棕榈滩，唯一的私人岛屿塔蓬岛(Tarpon Island)于5月份以1.5亿美元的价格售出，而Oakley创始人James Jannard则以2.1亿美元的价格售出了他在马里布的豪宅，创下了加利福尼亚州最贵房产的纪录。即使是旧金山也在经历着超豪华房地产热潮，史蒂夫·乔布斯的遗孀、亿万富翁Laurene Powell Jobs最近以7000万美元的价格购买了旧金山最贵的住宅。

豪宅市场也呈现出强劲势头。根据房地产网站Redfin的数据，截至6月底，售价在500万美元以上的住宅销售额超过了4000套，同比增长13%。芝加哥房地产公司@properties的联合创始人Mike Golden表示：“今年的开局比任何人预期的都要强劲和稳健。”

根据Christie's的《2024年年中期豪宅展望》，全国各地的高端市场需求强劲。报告称，在佛罗里达州那不勒斯，第一季度1000万美元以上的房产销售增长了14%，而在蒙大拿州，截至5月初，400万美元以上的房屋销售额增长了50%。