

# 美国新房销售将至大流行低点

## 买家的高需求量被负担能力和供应问题所压制

根据美国人口普查局(the U.S. Census Bureau)7月26日公布的数据,2021年6月份新建房屋的销售量降至2020年4月新冠病毒大流行初期以来的最低水平。

今年6月新单户住宅的年销量下降至676,000套,比今年5月的724,000套还要低6.6%,也比2020年6月的839,000套还低19.4%。经过一年的疯狂买房,房价呈现两位数上涨,因此新建房屋现在无法触及市场上剩余的大部分需求。

6月份新建房屋的中位价比2020年6月还高出了6%,虽然从历史上来看这是一个很大的涨幅,但与前几个月15%-20%的年涨幅相比,这算不了什么。

目前大多数购房是在高端市场,由于建筑成本飞涨,一般建筑商无法负担房屋建材。尤其是软木木材在疫情期间价格飙升了300%以上,虽然在上个月大幅回

落,但仍比2019年的平均水平高出约75%。其他木材产品仍然要贵得多。

待售新房库存从5月份的5.5个月供应量跃升至6月份的6.3个月供应量,6月份尚未开工的待售房屋数量创历史新高。而待售新房库存的低点则在去年秋季,当时仅3.5个月供应量。

6月份的购房者也受到更高的抵押贷款利率的打击,该利率在本月飙升了约25%。虽然这听起来可能并不多,但如果买家已经因房价上涨而感到捉襟见肘,他们就没有足够的财务缓冲来吸收更高的抵押贷款利率。

虽然买家需求量仍然毫无疑问的高,但大部分需求却都被负担能力和供应问题所压制。

**买房热情高涨供应不足 4月份房价增速创十五年来新高**

4月份,美国20个大城市的房



价增速创下2005年以来最高纪录,由于供应有限加上买房热情高涨,买家在看中的房屋上竞相加价买入。

根据标普凯斯-席勒全国20城房价指数,4月份房价比上年同期跃升了近15%。这比3月份的13.4%的年增幅更高。

自疫情开始以来呈现出一个趋势,那就是许多美国人寻求更大的生活空间,因此他们在郊区找房子,而不倾向于在城市买公寓或面积较小的房屋。此外,低抵押贷款利率也刺激了需求,而此时又恰逢庞大的千禧一代进入买房高峰期。由于价格涨幅过大,房屋销售速度开始放缓,因为许多潜在买家被挤出了市场。

尽管如此,经济学家们表示,几乎没有迹象表明住房市场疾速

的价格上涨会很快冷却。房地产数据提供商经济学家 Matthew Speakman 说:"在过去的一年里,推动房价大涨的动力仍然存在,而且几乎没有会减弱的迹象。"

报告中所有20个大城市4月份的涨幅都高于去年同期。夏洛特、克利夫兰、达拉斯、丹佛和西雅图这五个城市在过去12个月的涨幅达到了近30年来最高。

虽然疫情推高了买房需求,愿意出售房产的美国人却没有变得多。这大大减少了市场上的房屋供应量,使得待售房屋出现了竞价战。根据房地产公司的数据,5月份近一半的房屋销售价格高于其要价,待售房屋的数量略有增加,达到123万套。但与一年前相比,仍然下降了21%。

现有房屋的销售量已经连续

四个月内下降,这可能是由于飙升的价格使一些潜在的买家望而却步。全国房地产经纪人协会表示,尽管如此,需求仍然强劲。上个月,一套房源挂牌后,平均只需17天就能卖掉。90%的房源在市场上不到一个月就能卖出。

根据标普凯斯-席勒指数,凤凰城、圣地亚哥、西雅图的房价年增长率在20个城市中最高,凤凰城以22.3%的增长率位列第一,圣地亚哥紧随其后,为21.6%,位列第三的是西雅图,为20.2%。华人比较集中的大城市如纽约、洛杉矶、旧金山也呈现不同程度的大幅上涨,其中旧金山的年增长率达到15.1%,洛杉矶为14.7%,纽约相对增幅较慢为13.5%。



## 全美房价同比涨幅破历史记录 大城市房价加速飙升

标普凯斯-席勒全美房价指数(S&P CoreLogic Case-Shiller National Home Price Index)在今年五月同比上涨16.6%,是该报告统计30余年来的最高同比涨幅。四月份,该指数同比涨幅为14.8%。和四月相比,五月全美房价指数上涨了2.1%。

大城市房价也在加速飙升。标普凯斯-席勒发布的十城房价指数同比涨幅为16.4%,二十城房价指数同比涨幅为17%。这两个指数的涨幅都较此前一个月有所扩大。其中,凤凰城、圣地亚哥、西雅

图的房价在五月同比涨幅最高,均超20%。

去年同期因看房活动受到疫情隔离关停的影响,因此更能反应近期房价趋势的是环比涨幅,也就是和此前一个月的房价对比。和四月相比,五月十城房价指数上涨了1.9%,二十城房价指数则上涨了2.1%。涨势最猛的仍然是凤凰城,环比涨幅达3.7%,圣地亚哥和拉斯维加斯环比涨幅达2.9%。

纽约市房价的环比涨幅最低,为1.1%,这一幅度要高于四月涨幅。另外纽约市房价的同比涨幅

仍有15.2%。环比涨幅倒数第二的是波士顿,为1.4%,不及四月环比涨幅2.5%。不过波士顿房价同比涨幅也有17.4%。洛杉矶房价环比涨幅2.1%,高出此前一个月的1.9%,同比涨幅则为17%。

房产网站的经济学家表示,“进入八月,美国人的购房需求和紧张的库存仍将持续推高房价。在未来几个月,尤其是进入秋天,住房库存将持续增加,届时将迎来火热的房产交易市场,颠覆以往夏季火热秋季放缓的趋势。”

## 美国有钱人涌入这个城市 房源抢光、房价与曼哈顿匹敌

最新数据显示,棕榈滩(Palm Beach)成了当下佛罗里达州最火爆的房地产市场,其优美的环境和低税政策正在吸引纽约等地的金融大鳄和高净值人士涌入,房源供不应求,房价已经与曼哈顿匹敌、创下历史新高。

根据地产公司 Douglas Elliman 和 Miller Samuel 的报告,二季度佛罗里达州棕榈滩独栋屋平均房价达1170万元,较去年同期飙升了38%,创下历史新高。当地房产经纪人介绍,来自纽约的富裕的对冲基金经理、私募基金高管,以及来自其他大城市的金融行业高净值人士涌入棕榈滩,强劲的需求推高了当地的房价。

二季度,棕榈滩每平方英尺平均房价已经超过1500元,逼近曼哈顿的1545元。尽管价格猛涨,但并没有吓退想要在这个环境优美、豪宅云集的社区安家的有钱人。二季度,棕榈滩独栋屋销量较去年同期飙升了90%。

目前,棕榈滩的独栋屋库存仅能维系一个月的销售。截至二季度末,整个市场只有25套房源待出售,实际数量可能更少,因为一些房源已经在合同的谈判敲定过程中。甚至有一些房产经纪开始挨家挨户敲门寻找潜在的卖家。

Douglas Elliman 在棕榈滩的明星经纪人 Christopher Leavitt 表示,这“只是冰山一角”,许多对

冲基金亿万富豪以及私募基金高管在疫情期间搬到了棕榈滩,而且他们将自己的公司也搬到了这里——西棕榈滩的大规模办公楼和配套设施正拔地而起。

这意味着这些富豪将在这里长居,棕榈滩火爆的房地产市场将持续下去。

今年二月,老虎全球管理的合伙人 Scott Shleifer 在棕榈滩购置了一处价值超1.2亿元的超豪华别墅,创下当地成交记录。同一个月,对冲基金亿万富豪 David Tepper 买下了棕榈滩一处价值6800万的豪宅。另一个对冲基金富豪 Igor Tulchinsky 则在棕榈滩北部买下了一处3950万的豪宅。

## 美国住房市场 海外买家下滑三成

中国买家成交额45亿美金位列第一

根据全美房地产经纪人协会发布的报告,受到疫情影响,2020年4月到2021年3月期间,海外买家购置美国的成屋数量较此前一年同期下滑近三成。加拿大、墨西哥、中国、印度、英国分别位列购置美国成屋数量的前五名,其中来自中国的买家成交金额位列第一。

根据这份报告,2020年4月到2021年3月,海外买家在美国购置成屋的数量下滑了31%至10.7万套,这是自2011年以来的最低成交量。

全美房地产经纪人协会首席经济学家 Lawrence Yun 表示,“因为疫情相关隔离关停措施再加上国际旅行限制,所以这样的大幅下滑并不意外。”

按照购房数量来说,加拿大位列第一,占据海外买家总购房数量的8%。其次是墨西哥,占7%。中国位列第三,占6%。印度、英国各占4%。

不过,如果按照成交金额来说,中国买家共计在美购置成屋的价值达45亿美元,虽然不及此前一年同期的115亿美元,但仍然在所有海外买家中位列第一。加拿大排在第二,成交总额为42亿美元。印度买家成交了31亿美元,墨西哥29亿美元,英国27亿

美元。这五个国家当中,英国是唯一成交金额高于此前一年同期的国家。

亚洲最大的房地产科技集团“居外地产”(Juwai IQI)执行主席表示,拜登政府上任让美国的政策更有“可预见性”,签证也更容易获得,因此中国买家正在重回美国房地产市场,尽管疫情仍然压缩了这一规模。另外,现在通航成为可能,所以实地看房对购买决策的影响正在减小。

现在全美房价较疫情前平均高出15%,但房产专家认为,上涨的房价反而会成为国际买家的刺激因素,因为他们担心错过时机。另外,涨价后的美国城市房价,如果按照每平方米计算,仍然要比全球其他大都市如香港、伦敦低出一大截。

对于中国买家来说,最受欢迎的购房目的地是加州,占到总销售数量的34%。其次是乔治亚州,占10%。纽约、密歇根紧随其后,各占8%。其他州还包括俄克拉荷马州、新罕布什尔州、德州等。

而对于整体海外买家来说,最受欢迎的目的地是佛州,占到总销售数量的五分之一。其次是加州、德州、亚利桑那州、新泽西以及纽约。