

## 400万套供给缺口

# 特朗普当选能否解决美国住房危机？

美国房产库存量仍远低于6个月平衡点，平均房价继续屡创新高。

根据近期发布的最新标普凯斯-席勒指数，8月美国平均房价同比增长4.2%，再创历史新高。其中房价同比增幅最高的3个城市是纽约、拉斯维加斯和芝加哥，同时该指数覆盖的所有20个城市的房价都在上涨。

美国金鹰房产投资公司执行合伙人陈跃武对第一财经记者表示，美国各大权威机构对美国住房的短缺都给出了估算，其中房利美和房地美的估算都在400万套左右。美国房地产市场供不应求，是房价持续上涨的根本原因。

同时，陈跃武对记者解释道，随着美联储开启降息周期，房贷利率已经进入下降通道。这对美国房地产市场是重大利好。

此前，美国当选总统特朗普曾在2024年美国大选中多次提出了他将敦促美联储大幅下调利率，并希望通过促进新房建设来解决美国的住房负担问题。

不过，有分析指出，其在关税以及将大批遣返非法移民等设想，也可能加重美国通胀和房屋建设难题。特朗普当选，究竟将如何影响美国楼市？

### 2025年美国房价上涨恐加速

标普凯斯-席勒指数显示，8月纽约房价同比增幅最高，为8.1%，其后为拉斯维加斯(7.3%)和芝加哥7.2%。

其余主要城市为底特律6.0%、洛杉矶5.9%、圣地亚哥5.7%、波士顿5.5%、西雅图5.2%、迈阿密5.1%、亚特兰大3.7%、凤凰城2.1%、旧金山2.8%、坦帕1.7%、达拉斯1.6%和丹佛0.7%。

陈跃武对记者解释，最近1年里，美国东北部房价增长最快，主要原因是在过去几年里，东北部房价增长幅度远远落后于其他地区，现在在补课。

“而反过来，美国南部的达拉斯、坦帕、凤凰城等城市目前房价增长较慢，主要原因是在过去几年里，这些城市房价增长幅度遥遥领先于其他地区，现在暂时放慢步伐喘息一下。”他表示。

同时，“目前美国的房产库存量是3至4个月的销售量，远低于6个月的平衡点。”他解释道，美联储主席鲍威尔则在3月初的国会质询中承认美国住宅房产供给严重不足。

他提醒道，目前需要注意的是，房价上涨恐将再次加速。

“美联储在今年9月大幅降息0.5个百分点，正式开启降息周期。11月7日美联储再次降息0.25个百分点。最近的数据显示美国的通货膨胀率已经降到2.4%，基本达到美联储的目标。劳工市场也在迅速降温。”陈跃武表示，市场预期美联储会在2025年继续降息约1个百分点，最终利率降到3.75%至4%。

“随着美联储开启降息周期，房贷利率已经进入下降通道。在9月中旬美国房贷利率从7%大幅下降至6.1%左右。目前有所反弹，回到6.79%，但下降的趋势是不变的。”他对记者表示，“我们预测在2025年美国房贷利率将降到5%至6%的区间。这对美国房地产市场是重大利好。随着房贷利率持续下降，对房产的需求将大幅释放，我们并预测房价上涨将再次加速，增长幅度在未来将重新回到10%以上。”

特朗普能否说服美联储加速降息

特朗普曾表示在当选后要敦促美联储加速降息。

此前，同特朗普相识并支持特朗普竞选的美国房地产大亨、卡东资本公司(Cardone Capital)首席执行官卡东(Grant Cardone)表示，他相信特朗普重返白宫将导致美联储大幅降息。

他表示，美国存在一个巨大的房地产问题，他(特朗普)知道这一点，唯一缓解这一问题的办法就是向美联储施加巨大压力，迫使其降息，而“我相信他会做到这一点，我相信我们会在未来12个月内实现降息，而且是历史性降息”。

卡东认为，目前，接近7%的美



国房贷利率必须降至4%或更低。

鲍威尔多次表态称，美联储要保持相对于行政部门的独立性。在特朗普胜选后，鲍威尔在记者会上表示，如果特朗普要求他辞职，他将回绝，因为美国法律不允许总统罢免美联储主席。

上海交通大学上海高级金融学院教授、美联储前高级经济学家胡捷对第一财经记者表示，美国已进入美元利率下行周期。

同时，尽管鲍威尔不会连任，且美国总统有权在美联储主席任期结束时提名新候选人，但胡捷表示：“鲍威尔的任期到2026年才届满，因此，美国新总统上任后不会立即影响美联储的领导层”。

曾在亚特兰大的美国联邦储备银行工作多年的胡捷说，“除美联储主席之外，美联储的七位理事每两年更替一人，每次更替均需总统提名，参议院批准。此外，12个地方联储银行的运作完全独立于总统的管辖范围之外，行政当局对金融政策的直接干预能力相当有限。”

### 特朗普的设想“左右互搏”

不过，需要注意的是，一方面特朗普多次表态希望让美联储加速降息，一方面特朗普的大幅减税并大幅提高关税的设想，有可能刺激通胀。

“除非美国出现通胀、国内生产总值(GDP)增长或失业率等数据显著意外波动，美联储应会按照既定节奏稳步下调利率。即若没有数据上的异常，美联储将继续每次会议下调25个基点，逐步降低利率。”胡捷对记者解释道，“如果出现意外，例如通胀反弹，美联储可能会暂时观望；若失业率急剧上升，则可能加快降息步伐。”

陈跃武也对记者解释道，目前市场上的看法是，伴随特朗普胜选，华尔街投资者开始押注通胀上升和降息减少。

他表示，从今年年初开始，由于美国经济数据放缓，投资者预期美联储将持续降息，美国30年期抵押贷款利率从今年春季的超过7%稳步下降到9月份的6.1%。但由于上述原因已出现反复，在过去一个月内大幅反弹至6.79%。“我个人认为这是暂时的，房贷利率下降的大趋势并没有变化，只是下降速度可能比原来预想的慢一些。”他说。

同时，特朗普的其他一些设想恐怕也将干扰房地产市场。譬如，特朗普誓言将大批遣返非法移民。

陈跃武表示，有媒体计算称，由于建筑业劳动力有约三分之一来自非法移民，这可能造成大量劳动力流失导致建筑业劳动力短缺。随着工人减少，工资可能会上涨，这很可能会通过房价上涨转嫁给购房者。

同时，特朗普誓言将大幅提高关税，这可能会推高住房成本。他表示：“有专家表示，对木材等建筑原材料征收10%至20%的关税可能会推高住房成本以及房屋装修材料的成本，而任何提高产品成本的关税都将直接影响到消费者。”

陈跃武表示，目前的一种看法是，从短期来看，特朗普重返白宫后，情况基本上不会发生太大变化。由于供应仍然紧张，房价可能会继续上涨，而抵押贷款利率的波动预计将使买家和卖家都保持谨慎。

“从长远来看，情况可能会变得更好，也可能会变得更糟——这取决于特朗普入主白宫后决定优先考虑什么。”他表示。

## 房屋所有者可以根据哪些指标判断住房是否会升值？



每个住房市场都是区域性的，彼此之间存在显著差异。但房屋所有者还是可以根据一些指标，判断他们的住房是否会升值。以下是你房子将要升值的6个迹象。

### 1、失业率

这个道理很简单：没有工作，你就不可能买房子。随着失业率

上升，买得起房子的人就更少。这降低了住房需求，推动房价走低。

要查询一个城市的失业率以及是在上升还是下滑，可以上美国劳工统计局(Bureau of Labor Statistics)网站查询。此外，还可以看看当地公司是否正在招聘，大企

业是否在迁至该地区。更多的工作岗位意味着更多雇员，这最终会提升该地区的房产需求。

### 2、收入增长

想再深入一点了解情况的有购房意向者，可以看看某一街区家庭收入的平均变化或是变化中值。至少应该确认这些收入是经过通货膨胀调整的(最好是在不断上升)。

穆迪经济网(Moody's Economy.com)首席经济学家赞迪(Mark Zandi)说，那些薪酬停滞或出现下降的购房者在支付了月供之后可能就没剩下多少现金了；因此，他们可能不会维修他们的房屋，或是听之任之；这会降低房屋的价值，甚至是临近房屋的价值。

### 3、较少的止赎申请和出售

平均而言，止赎房屋的售价会比同一地区的类似房屋低30%，但具体数据会随着不同市场而有所变化。在住房市场遭受重创的地

区，尤其是在美国南部和西南诸州，止赎房屋通常都是按照半价出售。随着止赎住房增加，它们会拖累同一街区的平均房价走低。

### 4、库存不断减少

大多数频繁见到“房屋出售”标志的地区，房价距离回升还很远。立场偏左的智库机构经济与政策研究中心(Center for Economic Policy and Research)联席主管贝克(Dean Baker)说，总的来说，如果一个街区同时有超过2%的房子在挂牌出售，那么此地房屋库存量就很高。随着出售的房屋数量下降，卖房者就有更多的议价权，更有可能达成接近他们要价的交易。你应该看看这个月的房屋库存供应，看看这些库存按照当前的销售状况需要多少个月才能消化。

独立经济智库机构米尔肯研究所(Milken Institute)的地区经济研究主管德沃尔(Ross DeVol)说，正常水平是5-6个月，但我们目前的平均水平是略低于10个月。(大

城市地区情况会有所不同。)此外，赞迪说，那些没有新住房建设项目的地区可能会率先迎来房市复苏，因为这些地区可供出售的库存量较少。

### 5、售价折扣幅度缩小

从全美标准来看，目前房屋的实际售价都比房主的要求价低5%-10%。你可以看看房屋出售报价和实际售价之间的价差。美国评估师协会(American Society of Appraisers)总裁埃文斯(Michael Evans)说，如果某一地区这一价差不断缩小，那么就表明该地区房地产市场正在好转。

### 6、房屋售价不断下滑

另一方面，房屋售价不断下降可能意味着住房市场已经触底。他们还保证了现在入市的购房者只需要支付泡沫时期的一部分价格就可以买到房子。