

由于购房者承受能力的压力

美国房价上涨放缓



美国7月份房价涨幅放缓,原因是居高不下的抵押贷款利率使潜在买家在库存堆积的同时保持观望。

标普 CoreLogic Case-Shiller 的数据显示,一项全国性房价指标同比上涨5%。这低于6月份5.5%的同比增幅。经季节性调整后,7月份物价环比上涨0.2%,连续第14个月创下历史新高。

标普道琼斯指数(S&P Dow Jones Indices)大宗商品、实物和数字资产主管布莱恩·卢克(Brian Luke)在周二(9月24日)的一份声明中表示:“这种增长是有代价的,上个月除两个市场外,其他市场都出现了减速,八个市场出现了月度下滑,2024年全国的年增长率最低。”“总体而言,考虑到通胀因素,这些指数继续以超过长期平均水平的速度增长。”

房地美(Freddie Mac)的数据显示,7月份的指数跟踪了从5月份开始的三个月,当时30年期抵押贷款利率达到7.22%的峰值。自那以来,借贷成本有所下降,但负担能力仍然是一个障碍。由于如此多的潜在购房者犹豫不决,竞争降温。

与此同时,市场上的房屋供应也在膨胀。Redfin Corp.的数据显示,7月份活跃的房源数量较上年同期跃升14%,其中许多房源已不再活跃。在经历了十多年来最糟糕的春季销售季后,整体销售低迷。

美国联邦储备委员会(Federal Reserve,简称:美联储)本月首次降息,并暗示未来还会进一步降息,此举可能给抵押贷款成本带来更大下行压力,并有助于推动房地产市场再次活跃起来。

高级经济学家拉尔夫·麦克劳克林(Ralph McLaughlin)表示,由于融资成本已经比5月份低得多,而且“极有可能”进一步下跌,“房价涨幅很有可能在未来几个月触底,然后在今年年底或明年年初重新加速,因为购房者的购买力开始反映出更有利的利率环境。”

标普 CoreLogic Case-Shiller 的数据显示,7月份,20个城市的房价指数同比上涨5.9%,而6月份的同比涨幅为6.5%。纽约再次成为增幅最大的城市,增幅为8.8%。紧随其后的是拉斯维加斯和洛杉矶,增幅分别为8.2%和7.2%。

美国住房危机 中产梦从兴起到破灭

(接上期)

随着低密度郊区在每个城市的边缘出现,拥有宽绰空间能满足物质享受的低成本独立屋成为进步的独特象征,也是美国方式曾经获胜的明证。与世界其他地方相比,美国的独立屋很大,满是现代家具和最先进的电器,房子里堆着包装食品和消费品,比如冻麦片、奥利奥饼干、夏威夷潘趣酒、特百惠、包装速食米饭、熟食快餐、培乐多彩泥、飞盘和芭比娃娃。

1959年,时任美国副总统的理查德·尼克松在参观莫斯科的一场美国展览时,向苏联领导人赫鲁晓夫强调了一栋六卧室牧场式独立屋的模型。《时代周刊》的一篇报道写道,“尼克松特意告诉赫鲁晓夫,这所房子完全在美国工薪阶层家庭的负担范围内。”

假设这些家庭是白人。住宅地块周围有一堵无形的墙,以毫无人性的种族公约的形式矗立着。在这份种族公约之中,禁止有色人种成为业主的规定,与典型房主协会所要求的普普通通的规则一并列出,比如维持自家院落美观,以及不要在屋顶放置广告牌。

最重要的是,红线规则禁令之下,即使是富裕家庭也无法获得贷款以购买黑人居住区或混合居住区中的房屋。隔离并不是由战后郊区创造的,但战后郊区却导致了隔离的扩大化和工业化,并把像莱维特小镇这样的住宅地块变成了政府认可的种族隔离:联邦政府向银行和抵押贷款经纪人提供的抵押担保以纯白人居住区为前提条件;人们无法为购置混合种族居住区的住房申请获得由FHA支持的贷款。

“如果我们把一栋独立屋卖给一户黑人家庭,那么90%到95%的白人客户都将不会在这个社区买房,”威廉·莱维特在1954年接受《星期六晚邮报》采访时说,“那是他们的态度,而不是我们的态度。这不是我们创造的,我们也无法解决它。作为一家公司,我们的立场很简单:我们可以解决住房问题,也可以尝试解决种族问题,但无力将两者结合起来。”

郊区的发展方向很明显,但美国正在开展着一项无人可撼动的建造计划,而加利福尼亚则是全美国形势的集大成者。加州在二战

后的增长,正是新的大规模移民的更为深广的延伸。自1950年代初开始,就有人将这种现象称为“扩张”(sprawl)。

长期以来,四处邀约新人加入一直是加州经济的商业生活方式。到1945年,该州依此行事已持续一个多世纪了。无论是使用小册子、广播、流行音乐还是电影,它几乎总是采用通用的宣传方式推销——无外乎好天气和负担得起的独立屋,以及院里的植物明媚蓊郁。

战争年代创造了工业基础,有助于为基于技术的未来经济创造条件,随着被压抑的住房需求在战后开始得到满足,加州人口激增,从1940年的690万增加到1950年的1060万和1960年的1570万。“郊区的独立屋都是用同样的方式建造的。”D.J.沃尔迪(D.J. Waldie)在《神圣之地》(Holy Land)中写道。这是一本讲述了他在洛杉矶县南部莱克伍德的成长的回忆录。“从1950年到1952年,每天多达100栋住房开工,每周超过500栋。没有两幅建筑的平面图是相邻的,没有任何邻居住房的阴影能投射到街对面去。”

帕特·布朗回到了萨克拉门托。他离开了旧金山地区检察官的职位,成为加州总检察长,在凭借“增长、增长、增长”的计划持续参与竞选之后,他终于在1958年当选为加州第32任州长。布朗堪称一名完美的助推者。他是在七年级的表演中得到“帕特”这个绰号的,在表演中他热情饱满地执行老师安排的任务,以“给我自由或给我死亡!”为口号出售自由债券(Liberty Bonds)。同学们给他起了个绰号叫帕特里克·亨利·布朗,这个笑话让他们终生难忘。现在,帕特将加州推销为美国最重要的吸引新人之州。

可是,增长从来都不是加州人普遍认同的概念。重返淘金热时代,你很容易就能够发现明显的反增长情绪。帕特·布朗在1958年竞选州长时,已经有相当多的人认为新移民正在破坏他们富足的生活。长期以来,加州的立场一直是一边试图保护这种生活,一边推销它。交通过于拥堵。基础设施实在缺乏。宝贵的开敞空间消耗殆尽。

布朗则持相反态度,他将人口

增长视为机会均等繁荣的催化剂。他将“问题”重新贴上“挑战”的标签,并发布广告称该州“资源丰富,可供所有人分享”。这是诉诸加州的自豪感。此外,他还相信加州的经济增长和选举人票的成倍增加,正使其成为全美的领先州。如果不迎合新的追随者,就无法领导任何事。

1970年代:通货膨胀推高房价
杰里·布朗(编者注:帕特·布朗的儿子,1974年当选加州州长)的生活就像他所宣扬的那样,乘坐商务舱飞行,不去住州长官邸,而是睡在萨克拉门托一间租赁公寓地板上摆放的床垫上。虽然他追求一种包容各方的议程,比如使州政府雇员多样化,提出一项反对贷款歧视的法律,并不断谈论环境,但民主党人对他吝啬的预算以及他对社会计划有效性的怀疑感到无尽的沮丧。对某些人来说,他成了加州的象征。在加州,看起来自由的人们已经对需要投入金钱和行动去解决的重大社会问题提不起兴趣了,他们转而关注简单并具有象征意义的事情,例如在地球日清理垃圾。

“像大多数美国西部人一样,加州人坚定地支持清新的空气、开敞的空间、平等以及体面的住房,坚决反对烟雾、肮脏的溪流、通货膨胀和圣巴巴拉的大量石油泄漏,”亚瑟·布劳斯坦(Arthur Blaustein)在1977年《哈拉斯杂志》的一篇文章中写道,“但除此之外,承诺也在消退。在文化炒作的表象背后,新的西方政治本质上沦为了旧日自私的利己主义,并没有为纠正社会、经济和政治不平等付出努力,而只是为选民提供了笼罩在强烈的个人主义或深刻的禁欲主义外衣下的含混不清的精神向上流动性。‘新行动主义’(new activism)是一种积极投向被动状态的心态,这种心态拒绝承担哪怕是最轻微的个人不便,以代表我们社会中苦难最深的人道出苦情。”

最重要的是,塑造了杰里·布朗州长第一任期特征的事件——它将永远改变美国,改变房地产市场,并成为加州历史上最具破坏性的力量——就是通货膨胀。1970年代初,在石油输出国组织削减了石油产量并宣布因美国在赎罪日战争中支持以色列而对其实施禁

运后,美国消费品价格飙升,并持续十年上涨,有的年份上涨幅度甚至超过10%。这本应是在发展中国家才可能发生的事件,习惯于安稳的美国人完全没有准备。

竟然会有这么一天,他们去超市,发现自己买不起一周前买的主食了。此外,他们会发现自己的电费上涨了20%。每年年底,人们都担心自己的加薪无法跟上生活成本的上涨——通常的确如此,而像为孩子读大学存多少钱这样的长期储蓄计划则被彻底画上了问号。整整十年,每位总统都在谈论通货膨胀。整整十年,没有一个人能够解决通货膨胀问题。

当历史学家回顾“大通胀”时,他们将其标记为美国人开始对其领导人失去信心的时刻——越南战争和水门事件于事无补——也是经济开始变得更加凶险和更加不平等的时刻。彼时彼刻,工会会员人数正在以自由落体之势下降。彼时彼刻,中产阶级的工厂就业岗位开始被抹除,首席执行官的薪酬开始抬高到现今这种恬不知耻的水平。

1970年代受人瞩目的另一个原因在于:这也是住宅房地产转变为良好金融投资的时刻。大约在1970年之前,房价的上涨速度都没有超过股市,美国人仍然仅仅把房屋视为居住之所。他们当然没有设想在房子上亏钱,但当他们考虑出售房屋能得到多少钱时,他们视之为储存的钱,而非成倍增加的钱。

这种状况在1970年代初期开始发生变化,当时房屋价格与其他所有东西的价格一样飙升。对年轻夫妇而言,这简直是毁灭性的。他们希望能够把被通货膨胀侵蚀得所剩无几的薪水积攒起来,以支付第一套房子的首付。然而,对于已经拥有房屋的人来说,薪资购买力的下降,被所拥有的房产如同热门股票一样猛涨的事实所抵消。这就为反对在住家附近开发的众多理由增加了强大的经济动机。

自有住房不仅突然变得格外有利可图,而且还可以作为对其他方面价格上涨的金融对冲,因为大多数房主都有固定利率的抵押贷款,每月还款额度永远不变。此外,与租房者不同的是,他们还可以从联邦税单中扣除抵押贷款利

息和房地产税。

到1970年代末,随着房产在美国家庭财富中所占的份额越来越大,郊区城市越来越大胆地通过了增长暂停政策以延缓新开发的步伐,通过了大地块区划条例以保证谁买到了正在建造的少量住房谁就会赚钱。在1977年一篇关于增长控制的论文中,时任南加州大学法学教授的罗伯特·埃里克森(Robert Ellickson)将郊区房主描述为“谋利的垄断联盟”(a profit-making cartel)。

他进一步警告说,在郊区拥有土地所有权的家庭数量少且同质化,正是詹姆斯·麦迪逊(James Madison)在《联邦党人文集》中一直警告的那种非民主的“小政府”：“社会越小,组成它的政党和利益群体可能就越缺乏多样性;政党和利益群体越缺乏多样性,同一政党的多数席位就越多;构成多数群体的个体数越少,他们所覆盖的范围越小,就越容易协调和执行他们的压制计划。”

威廉·费舍尔(William Fischel)称他们为“房主选民”(homevoters)。费舍尔是一位经济学家,他在1970年代和1980年代发展出一种郊区行为理论,最后将其命名为“房主选民假说”。

这个理论是这样的:住房是一种孤注一掷的投资。你不能像对待股票一样将投资分散化,也不能为价值下跌购买保险。如果房屋被毁,人们可以拿回他们的钱,因为可以购买火灾保险、洪水保险和地震保险。但是房主不能为最担心的事情购买保险——如果居住区变得很糟糕,他们就会被困在没人愿意买的房子里。

于是就开始了恶性循环,房价上涨得越多,人们买房就越吃力,新房主对其投资加以保护的动机就越大,房价上涨得就越多,奋力买房的人就越多。如此循环往复。根据谷歌针对旧书籍开展的分析,在1970年代,“房价”从一个甚少使用的词变成了格外常见的词汇,它的使用频率是“股票价格”的数倍。这十年里,“排他性区划”(exclusionary zoning)和“增长管理”(growth management)这两个词从少见变成了常见。不久之后,“NIMBY”(邻避主义)也步入此列。(完)