

《纽约时报》：气候变化正吞噬美国房屋价值

《纽约时报》2月3日文章，主题：气候变化吞噬了您房屋的价值。当洛杉矶阿尔塔迪纳和太平洋帕利塞兹社区的房屋仍在熊熊燃烧时，人们的讨论主题已经转向此次大火的经济损失以及谁将为此买单。现在看来，这场灾难造成的总损失可能超过2500亿美元。此前，飓风“米尔顿”和“海伦妮”等极端天气事件已让美国在短短一年内承受了数百亿美元的灾害损失。

随着气候灾害带来的复合影响，全美房屋保险价格正急剧攀升，推高了购房成本。一些保险公司已开始撤离高风险城镇，部分居民也正考虑迁离家园。美国研究机构第一街基金会公布了其分析结论：美国最易受灾地区的房价可能已经达到顶峰，这使美国处于一代人衰落的悬崖边上。这种变化可能导致美国房屋资产在未来30年内损失达1.5万亿美元。气候变化正在颠覆美国人可以通过拥有自己的住房来继续积累财富和经济安全的基本假设。从某种意义上说，气候变化正在颠覆美国梦。

气候变化推高保险成本

房屋所有权是美国经济的基石。全美住宅房地产总值接近50万亿美元，相当于美国国内生产总值(GDP)的两倍。约2/3的美国成年人拥有房产，在过去20年里，即使考虑通货膨胀因素，美国房屋的中位数也超过了58%以上。在太平洋帕利塞兹和阿尔塔迪纳等地，房价的上涨让许多居民跻身上中阶层。在全国范围内，住宅通常是大多数家庭的最大资产，约67%的家庭储蓄都集中在自住房产中。这意味着，如果房价大幅下跌，个人和国家经济都将面临巨大的损失。第一街基金会研究发现，气候压力是推高保险成本的主要因素。自2019年以来，全美平均保费上涨了31%，而在气候高风险地区涨幅更大。若未来30年保险价格不受限制，平均保费还将再上涨29%。

系统性经济风险由此显现。房屋保险过去只是购房成本的一小部分，大约占平均按揭还款的8%。然而，今天保险成本已相当于一部分按揭还款的20%，其增速远超通胀甚至房价本身涨幅。这使得房产在纸面上已成为一项糟糕的

投资。第一街基金会预测，从现在起30年后，美国传统房贷周期结束时，全美房屋均价将较当前下跌6%。

买房风险被低估

该问题部分原因在于保险价格在过去长期被人为压低，误导人们涌入高风险地区。洪水、飓风、野火等灾害频发，经济损失也在累积。保险公司取消了部分高风险地区的保险，各州政府则通过财政补贴让房主维持表面经济稳定。

然而，美国南加州大学经济学教授马修·卡恩对此表示，这些补贴“掩盖了市场价格信号”，导致人们对高风险地区的适应和调整迟缓。使佛罗里达海岸、加州山火带等危险地区看起来比实际情况更安全。研究显示，全美大陆3900万处房产的气候风险保险定价过低。换言之，美国27%的房产保险价格过低，无法覆盖其面临的气候威胁。保险成本飙升迫使美国人重新评估居住选择。第一街基金会预测，未来30年美国将有超5500万人因气候风险而迁移搬家。气候风险正逐步成为购房者决策时考虑的核心因素，被视为与学校质

量和海滨景观同样重要。

社会经济不平等加剧

事实上，许多美国人在过去20年中因房屋价值飙升积累了巨大资产可以缓冲未来损失，这在第一街基金会的经济模型中没有反映出来。此外，该模型也没有考虑到美国的住房短缺，也没有考虑到长期房主和现在试图购房的新一代之间的差异。但卡恩表示，尽管第一街基金会的研究存在一些不足，但其扮演了保罗·里维尔(美国独立战争爆发前夜的报信人——编

者注)的角色，如果我们不及时适应和调整，未来可能会面临严重的挑战。许多普通家庭的住房负担能力将进一步恶化，租金飙升将加剧社会经济的不平等。

尽管洛杉矶仍将保持其经济韧性，但气候变化将彻底重塑其住房市场。在未来，住房所有权可能成为富人的专属权利，而保险将成为一种奢侈品，租房者则不得不支付高昂的租金以应对不断增长的气候风险。(作者阿布拉姆·卢斯加藤，刘雅婷译)



新房库存创2007年以来新高

“冰封”的美国楼市何时迎来春天？

在高利率和高房价的冲击下，美国楼市阴霾笼罩。

当地时间2024年12月23日，美国商务部公布的数据显示，在经历了10月环比大跌后，美国11月新屋销售环比上涨，但涨幅不及预期。11月待售新建住宅的供应量增至2007年底以来的最高水平，售价中值同比下降6.3%，至40.26万美元。

具体来看，11月新屋销售环比大增5.9%，经季节性因素调整后年率为66.4万户，高于10月的61万户，但低于预期的67万户。11月新屋销售同比增长8.7%，为2023年10月以来最大涨幅。

在新屋销量大幅增长背后，并非楼市大幅回暖，而是建筑商和消费者完成了受南方飓风影响推迟的交易。此外，由于美国的住房负担能力接近历史低点，房屋建筑商们提供了一系列销售激励措施来推动房屋销售。

居外IQI集团联合创始人兼CEO卡希夫·安萨里(Kashif Ansari)对21世纪经济报道记者分析称，人们现在很关心2025年美国楼市能否恢复正常。高得难以承受的按揭利率能下降一些吗？冰封的楼市交易能回暖一些吗？市场上的房源能多起来吗？房价能别涨得那么快吗？所有这些问题也是房贷利率能否降低的问题，而房贷利率的变动间接地受货币政策、财政政策、美国经济以及国际局势等多重因素的综合影响。

今年9月，美国房贷利率一度降至近两年低点，但近期在鹰派美联储等因素冲击下又重回高位，“冰封”的美国楼市何时才能迎来春天？

新房二手房表现分化

相对于新房价格的下跌，高利率下有购房者惜售的心态让二手房供应紧张，价格更为坚挺。

全美房地产经纪协会(NAR)的数据显示，11月成屋销售较10月份增长4.8%。经季节调整

后的年化销量为415万户，为3月份以来的最高水平，高于预期的408万户，10月为396万户。11月成屋销售环比上涨4.8%，高于预期的3%，同比上涨6.1%，创下三年来最大涨幅。

11月底待售住宅供应量为133万套，比去年11月增加了17.7%。按照目前的销售速度，需要3.8个月消耗掉现有的库存，而6个月被认为是买方和卖方之间的平衡，整体来看市场供应仍偏紧张。

与此同时，供应紧张继续给价格带来压力。11月成屋价格中值同比上涨4.7%，至40.61万美元，创下历史上11月的最高纪录，10月份房价同比上涨4%。

过去两年，美国成屋销售低迷的重要原因是锁定效应，有房者不愿挂牌出售房屋、放弃此前较低的按揭贷款利率。尽管11月成屋销售有所回升，但美国房地产市场的销售仍因按揭贷款利率高企和库存有限而处于困境。

成屋销售数据占美国房地产市场销售量的90%，但具有滞后性，11月份的销售数据通常在9月和10月签署合同，随后一两个月过户。需要注意的是，抵押贷款利率在9月份曾跌至18个月低点，但随后在10月份飙升。

对比来看，新屋销售约占美国房屋销售的10%，在签订合同时计算在内，新屋销售是反映美国房地产市场走势的领先指标，每月数据波动较大。

双重冲击下的楼市“众生相”

对于不少刚需而言，他们难以负担高利率和高房价的双重冲击。首次购房者占11月成屋销售的30%，高于10月的27%，但仍略低于一年前。对比来看，历史上首次购房者一般占市场的40%左右。

Appreciation Properties(富升地产)联合创始人孙斯陶对记者表示，他在尔湾接触到一些典型的年轻家庭客户，夫妻两人年收入共约30万美元，他们不少人现在租住在

月租3500美元的旧公寓。他们交完税后，基本上已经月光。如果他们想买房，按现有6.7%的房贷利率，只能负担得起六七十万美元的房子；如果他们看的是屋况不错的100万美元的房子，月供加保险杂费算下来会达到近6000美元，银行会认为这样的月供收入比负担过重，不会批准贷款。在美国买房，买家要先去银行申请房贷额度，然后根据获批的额度再去看相应的房子。当利率降到5.5%以下，这样的家庭才能实现住房梦。

事实上，在疫情后低利率时期买房的一些民众不幸成了高位接盘者。西雅图经纪公司The Koi Group创始人David Huynh对记者表示，2021年8月他的一位客户在西雅图蒙戈诺里区买了一套房，当时报价为149.8万美元，客户与多个报价竞争，最后以180万美元达成交易，随后出租了这套房。现在，由于房贷利率是2021年夏天的两倍多，客户发现即使1,499,950美元的要价也很难找到买家。客户决定2025年春季将房屋重新上市，希望届时房贷利率降低，买家活动升温。

位于华盛顿的Evergreen Properties(长荣地产)副总经理陈宏明对记者表示，传统上冬天是楼市淡季，卖家挂牌上市的房源也少，大家普遍等到春天挂牌和看房。人们比较在意的是房贷利率，期待美联储会继续降息，房贷利率会低一点，这样他们买房时压力会小一些。明年30年期房贷利率或在6%左右，预计明年华盛顿一带的楼市会比今年要热络一些，尤其是到明年年中时。根据供给和需求来看，如无意外，预计房价会持续小涨。

从另一个角度看，尽管房贷利率和房价仍处在高位，但部分民众已经逐步习惯了6%至7%的抵押贷款利率新常态，更多的买家进入了市场。同时，随着美国二手房卖家逐渐接受如今的高借贷成本，今

年成屋库存开始缓慢但稳步地上升。

NAR首席经济学家Lawrence Yun表示，房屋销售势头正在增强。尽管按揭贷款利率仍然很高，但消费者对当前水平越来越适应，就业机会也在增加。不过，2024年成屋销售恐怕会低于去年，而去年已经是1995年以来最糟糕的一年。美国楼市何时迎来“春天”？

对于满心期待房贷利率下行的民众来说，接下来能否如愿尚未明朗。

许多美国购房者曾寄希望于美联储降息周期会让房贷利率更低，但意外的是，抵押贷款利率反而在美联储“三连降”后大幅上升。房地美数据显示，截至12月19日当周，30年期固定利率抵押贷款的平均利率为6.72%，高于此前一周的6.6%。自美联储9月份开始降息以来，美国30年期抵押贷款平均利率已从约6.1%升至约6.7%。

这背后是节节走高的“全球资产定价之锚”，自9月份美联储开始降息以来，鹰派美联储等因素已经推动10年期美债收益率攀升逾75个基点。

Zillow Home Loans高级经济学家Kara Ng表示，展望未来，美联储和市场可能会根据未来公布的经济数据和政策声明做出反应。购房者应该预期抵押贷款利率继续在崎岖不平的道路上前行，并准备好在机会出现时采取行动。

美国楼市全面复苏似乎仍任重道远。按揭贷款银行家协会(MBA)预计，至少在未来两年内，按揭贷款利率仍将保持在6%以上。

安萨里对记者分析称，目前大部分美国业主的现有按揭利率低于4%，要想让他们把房子挂牌，按揭利率至少要降到5%。大批在过去几年买不了房的买家认为，只有按揭利率降到5%他们才能着手买房，但主要机构以及多位经济学家预测，明年按揭利率仍会保持在

6%以上。这样看来，明年美国楼市大概率会有改善但无法完全“正常”。

对于习惯了现金购房的外国买家来说，安萨里认为碰到合适的机会无需等待，而对于需要贷款的买家，如果他们能接受6%左右的高利率新常态，希望早些改善生活，可以多存点钱作为首付，或向家人借款，这样可以少贷一些款，少点压力。

此外，特朗普2.0即将拉开大幕，这对美国楼市影响几何？安萨里分析称，特朗普的政策对楼市的影响尚不明确。一方面，关税、减税和移民政策会增加赤字，推高通胀，楼市或将恶化；另一方面，特朗普称要增加新建住宅，削减建造住宅的规管，增加美国石油产量，这些举措也可能抵消负面影响。在不确定性笼罩之际，可以紧盯房贷利率变动，备足资金，伺机而动。

美亚置业集团(Premier Capital)董事长梁健立(Philip Leung)对记者表示，今年美国房地产业务开始回暖，又收到了客户对美国房产的咨询，这是疫情后首次。客户普遍都在观望明年美国新政府会推出什么样的政策，如果特朗普不折不扣地兑现竞选期间宣称的移民和关税政策，那么按揭利率会高企，房产投资将会萎缩；如果减税政策能增加人们的收入，更多人势必会去买房，楼市又将是另一番景象。预计要在新政府上台后3到6个月才能看清美国楼市未来走势。

在安萨里看来，对于一些在疫情后低位完美“上车”的业主来说，美国楼市则是另一个财富故事。疫情期间美国房价已上升了约50%，今年美国房价上涨约4%，明年按NAR的预测也会有2%的增幅。长期来看，美国房产需求旺盛，供应限制较多，预计房价会保持坚挺。