

高房价、高利率“双重暴击”

美国去年房屋销售创近30年最低

由于按揭贷款利率居高不下，房价也创下历史新高，2024年全年美国的成屋销售跌至1995年以来的最差水平，连续第二年处于销售低迷的状态。

周五，根据美国全国房地产经纪协会(NAR)的数据，美国12月成屋销售超预期，连续第三个月上升，也是2021年晚些时候以来持续时间最长的连续回升，表明购房人开始接受高于6%的按揭贷款利率水平。

具体数据来看，美国12月成屋销售总数年化424万户，为去年2月以来的最高水平，预期420万户，11月前值415万户。12月成屋销售总数环比上涨2.2%，连续第三个月上升，预期为上涨1.2%，11月前值为上涨4.8%。12月未经调整的12月成屋销售同比增长10.8%。

不过，2024年全年美国的成屋销售仍录得1995年以来最差，而1995年时美国人口比现在少约7000万人。这也是美国成屋销售连续三年下滑，类似的情况仅在2006年房地产危机以及上世纪80年代初和90年代初的经济衰退中出现过。

按揭贷款利率高企、库存有限，美国房地产市场陷入困境

过去几年，美国成屋市场的销售低迷。一个主要原因是所谓的锁定效应，即房主不愿挂牌出售房屋、放弃较低的按揭贷款利率。尽管12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。

经过此前数月的缓慢上涨，12月成屋库存较11月下降了13.5%，

这是年底的典型现象。不过与2023年12月相比，成屋库存仍增加16.2%。

库存紧张导致房屋价格居高不下，而30年期固定利率抵押贷款的平均水平自2022年底以来，一直在6%至8%之间徘徊。

对于许多美国人来说，以目前的价格购买房屋的成本过高，去年的房价甚至创下了历史新高，令住房市场成为有史以来最难负担的市场之一。不断上涨的房屋保险和房产税成本也增加了房主的开支。

12月成屋售价中位值同比上涨6%，达到40.44万美元。高端市场的销售活动有所增加，这推动全年房屋价格创下新高。

分地区来看，美国四个地区中有三个地区的成屋成交量有所增加，其中东北部地区领涨，增长了近4%。

成屋销售约占美国房地产市场销售量的90%，在过户时计算。通常在过户前的一两个月，签订合同，因此12月份的销售数据主要反映了11月和10月的购买决定。

美债收益率带动按揭贷款利率走高，市场逐渐接受现状

原本市场寄望2024年能成为美国楼市的转折点，因为美联储开启降息。然而，而由于通胀依然顽固，引发市场担忧美联储政策放松的过早。虽然美联储自去年9月以来已将基准利率累计下调了一个百分点，但去年晚些时候美债收益率仍累计大幅上升近1个百分点。

按揭贷款利率与美国国债收益率密切相关，美国国债收益率的



高企令按揭贷款利率仍居高不下。按揭贷款利率在9月一度跌至18个月以来的最低点后攀升，当前仍是2021年底水平的两倍。

由于投资者预计特朗普的政策难以令通胀降温，美国国债收益率仍然处于高位。据一些业内人士估计，至少要到2027年，按揭贷款利率平均还将维持在6%以上。

美联储将在下周召开1月FOMC会议，预计届时将维持利率不变。

NAR首席经济学家Lawrence Yun表示：

“尽管按揭贷款利率高企，但去年的最后几个月的房屋销售仍呈现稳步复苏。”

分析认为，这可能是买家和卖

家正在接受更高利率环境的迹象。

NAR的数据还显示：

12月售出的成屋中有53%的上市时间不到一个月，与11月份持平。房产平均上市时间为35天，11月为32天。

12月有16%的成屋的售价高于挂牌价。

12月个人投资者或二套房买家购买了16%的成屋，而11月时这一比例为13%。

12月首次购房者占比为31%，NAR称全年来看这一比例为24%，是有记录以来的最低水平。历史上，首次购房者一般占市场的40%左右，这表示许多美国人被挤出市场的负担能力挑战。

12月全现金交易占销售的

28%。

12月单家庭住宅的销售增长了1.9%，而公寓和合作公寓的购买量也有所增加。两项数据均创去年2月以来新高。

除了成屋销售出现企稳迹象，美国新房市场似乎也正在趋于稳定，为新的一年带来了一些初步乐观的迹象。一些经济学家认为，在关键的春季销售季节到来时，房屋销售可能会获得动力，因为此时活动往往会达到顶峰。

下周一，美国政府将公布12月新屋销售数据，该数据基于合同签署情况计算，这被认为是美国房地产市场的领先指标。

盘点加州的最佳居住地 有你在的城市吗？

圣地亚哥米申海滩

宜人的天气，全美最大的经济体，以及无穷无尽的娱乐选择，仅仅是加利福尼亚州居民人数超过其他任何州的几个原因。从SoCal沙滩到高耸的红杉森林以及之间的所有农业用地，西海岸提供了无尽的海滩线和阳光。

无论是流行文化还是政治，加州都是全球潮流的引领者。梦想来到西海岸？以下是我们列出的加州最佳居住地清单。

洛杉矶

名人们的聚焦点，兼容并蓄的社区，世界一流的食物，还有宜人的天气，这些都只是住在洛杉矶的众多理由中的一部分。将近400万人把这个充满活力的多样化城市称为家。

交通是出了名的糟糕，所以你在找地方居住前最好先找到一份工作，这样你可以根据通勤情况选择一个社区。

西好莱坞有很多美食、世界级的喜剧俱乐部和丰富夜生活，而市中心(又称DTLA)的中央商务区正在复兴住宅。这一地区的年轻人、时尚餐厅、精品店和娱乐场所正在复苏。斯台普斯中心是洛杉矶四个职业体育俱乐部的所在地：湖人队(NBA)，国王队(NHL)，快船队(NBA)和斯帕克斯队(WNBA)。斯台普斯中心汇集了众多文化景点，比如包括微软剧院(Microsoft Theater)和格莱美博物馆(Grammy Museum)的洛杉矶生活中心(L.A. Live complex)。



在这个广阔的城市，无论你选择住在哪里，你都不会离农贸市场、音乐和娱乐场所、徒步旅行地点和世界著名的餐馆太远。

从餐车到米其林星级餐厅，洛杉矶的酒吧和餐馆不仅是美国而且是全世界最顶级的美食场所之一。在这里，你可以早餐吃huevos divorciados，午餐吃韩国烤肉，晚餐吃拉面。此外，洛杉矶多样化的音乐环境使它成为音乐爱好者的最佳家园之一。

洛杉矶地处太平洋海岸线和圣莫尼卡、国家森林公园和圣贝纳迪诺山脉之间，终年阳光明媚，使它成为我们加州最佳居住地的一个毋庸置疑的选择。

旧金山

尽管这个位于海湾边上的城

市以多山、寒冷和多雾而闻名，但它仍然是美国最受欢迎的居住城市之一。也许是因为它靠近海滩、酒乡、太浩湖(Lake Tahoe)和索卡尔(SoCal)，又或许是因为这座城市有令人惊叹的餐馆、标志性的地标，并且邻近缪尔森林(Muir Woods)和马林海岬(Marin Headlands)。

不管怎样，这里的房租是全美最贵的。旧金山每平方英里人口超过17000人，是美国除纽约和洛杉矶以外人口最密集的大都市之一。旧金山不仅是美国仅次于纽约市的第二大步行城市，而且拥有BART、Caltrain、MUNI火车和公交车，许多Lyft司机、电动摩托车和自行车，它还拥有全州最好的公共交通系统。(未完待续)

加州山火再次烧出了美国房屋保险体系的致命伤

加州山火再次烧出了美国房屋保险体系的致命伤。当全美最大的“最后保险”机构加州公平计划(FAIR Plan)近日承认无力赔付洛杉矶山火索赔时，这个专为高风险房屋兜底的保险池已覆盖45万栋住宅，但其可用资金仅7亿美元，而潜在赔付缺口高达47.5亿美元。这个曾被视为安全网的机构，如今自身也成了风险源。

全美房屋保险涨幅(2019-2024)：

佛罗里达州：年均上涨33%，因飓风风险累计涨幅达165%

路易斯安那州：卡特里娜飓风后年均涨28%，五年累计140%

科罗拉多州：受野火影响，保费五年翻倍(100%)

得克萨斯州：综合飓风与冰雹风险，年均涨20%

大华府地区：包括华盛顿特区及马里兰、弗吉尼亚部分地区，因洪水风险加剧，平均年涨幅15%，五年累计达75%

保险市场的多米诺牌效应正在显现：

加州公平计划被迫向全州私营保险公司摊派10亿美元，这导致全美最大保险公司State Farm立即申请22%的紧急费率上调。恶性循环已然形成——越是需要保险的地区，私营公司越撤离；政府接手的“最后保险”越膨胀，赔付能力越脆弱。佛罗里达州的

同类保险池Citizens Property Insurance已覆盖140万保单，是2020年的三倍。

彭博分析显示，全美房产估值可能因气候风险和保费上涨蒸发2.7万亿美元。在华盛顿特区，联邦雇员聚居的银泉市(Silver Spring)部分社区洪水保险费五年上涨300%，导致房价增幅落后周边地区15个百分点。

各州应对措施呈现“头疼医头”的碎片化特征。路易斯安那州一边降低政府保险计划费率，一边试图缩减参保规模；科罗拉多州虽然通过全美首个“野火风险地图”法案，但强制改建费用分摊机制仍争议不断。专家指出根本解决需要：更新全美建筑规范，强制高风险区房屋加固；扩大国家洪水保险计划覆盖范围(目前参保量反降5%)；建立气候风险定价模型，取代滞后的精算体系；配套经济适用房政策，避免弱势群体被迫迁入高风险区。

前众议院金融服务委员会气候顾问乔丹·海德特勒警告：“这不是保险业的危机，而是整个金融系统的定时炸弹。”当加州公平计划需要向自己承保的房主二次收费时，这个黑色幽默场景预示着：气候变化带来的系统性风险，已超出任何单一保险机制的设计容量。

美国各地的房主们，这几年保费涨了多少？