

特朗普关税殃及美国豪宅市场？

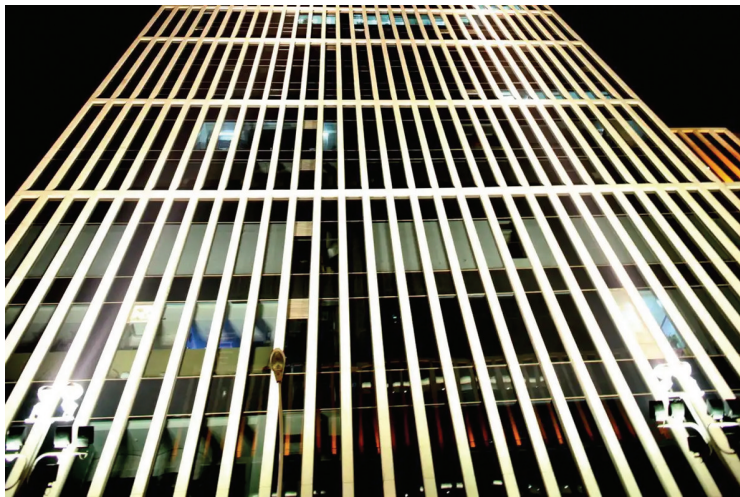
美国最大的房地产信息提供商 Realtor.com 的最新报告显示,近期关税政策引发的市场震荡,使得美国最富有的 10% 家庭的资产组合中股票价值的占比从 36.1% 回落近三个百分点,重回两年前的水平。

资产缩水似乎已引发寒蝉效应。据报道,从美国纽约曼哈顿、新泽西州的莫里斯敦,到佛罗里达州的珊瑚阁和迈阿密威尼斯岛的富人区,多桩上千万美元的房产交易在过去一个月中都按下了暂停键,或取消了合同的签订。

买家“被吓到了”

据美国跟踪曼哈顿 400 万美元以上豪宅销售的经纪公司 Olshan Realty 本周发布的最新数据,4 月 7 日-13 日,美国纽约曼哈顿地区共有 29 份合同签署,前一周有 27 份,相比 3 月底的 41 份显著下降。该公司创始人奥尔珊 (Donna Olshan) 认为,虽然当前数据还算“稳健”,但由于美国总统特朗普 4 月 2 日宣布的关税措施引发了历史性的股票市场抛售,这一趋势可能会发生变化。

由于股市震荡导致财富缩水,美国不少豪华住宅的潜在买家在距离成交“一步之遥”时,又重新进入观望状态。



美国南加州克里斯蒂国际房地产的经纪人基尔曼 (Aaron Kirman) 称,他在洛杉矶顶级富人区贝莱尔接近促成一笔约 6500 万美元 (约合 4.75 亿元人民币) 的豪宅交易,该交易已进入“验屋”阶段,但最终于 4 月 3 日宣告取消。

基尔曼称,买家“被吓到了”,他解释说,尽管通常来说房地产会被作为股市的对冲工具,但仍有人会在不确定性中暂停,“当周期过于负面时,人们会重新考虑自己的决定”。

迈阿密科克伦集团的房地产经纪人约翰斯顿 (Julian Johnston) 则表示,他的一位客户因担心与其外贸相关的生意,暂停了佛罗里达州珊瑚阁一笔超过 4000 万美元的交易。约翰斯顿称,这位客户在 4 月 7 日改变了主意,请求暂停谈判 30 天。约翰斯顿在交易暂停后说:“连我的 401(k) 养老金账户本周都被重创了。你感觉自己变穷了,真的不想出去花钱。”

房地产交易信息网站 Zillow 则显示,自 4 月 2 日起,一些上千万美

元的房产开始重回市场。美国房地产经纪公司康佰思 (Compass) 科罗拉多州滑雪胜地阿斯彭的经纪人谢恩 (Steven Shane) 称,他的一处要价 5000 多万美元的房产在今年 2 月进入了“达成初步协议”阶段,但在 4 月 8 日又重新回到市场上了。

谢恩称:“市场波动,人们普遍喜欢确定性。”

避风港还能避风吗

Realtor.com 首席经济学家黑尔 (Danielle Hale) 在最近发布的《2025 年奢华住房市场展望》写道,在充满不确定性的经济环境中,投资者正在寻找避风港。通常来说,“当世界感到不确定时,我们经常会看到人们对住宅和房地产的兴趣。”黑尔称,“作为一种实物资产,房地产不仅提供住所,而且相较于股票,它通常具有更稳定的定价。”

报告发现,由于过去两年美国股票市场财富显著增长,2025 年,美国最富有的 10% 家庭的投资组合中,房地产价值仅占 18.7%,较两年前的 19.9% 有所下降。但该群体房地产债务相对较低,因此在房地产领域仍有增长潜力。

黑尔解释说:“股市表现对高端住宅买家影响显著。2025 年第一季度,市场先是创下新高,紧接

着出现了大幅回调,市场正应对反复无常的关税措施及特朗普政府政策决策影响的不确定性。”

不过,美国全国房地产经纪人协会 (NAR) 首席经济学家兼研究高级副总裁劳伦斯·云 (Lawrence Yun) 在接受第一财经记者采访时则表示,美国市场近期传出豪宅购买取消的零星报道,但他尚未观察到房地产市场的明确转变。“未来几个月我们可能会看到变化,但在不确定性和金融市场风险时期,对有形资产房地产的需求可能会上升。”劳伦斯·云告诉记者,2024 年,美国高端房地产市场一直优于其他价位的住宅,当前,“这一趋势仍在持续”。

NAR 的数据显示,过去一年,美国售价低于 100 万美元的房产降价比例从 20.8% 升至 22.6%,而高端住宅的降价比例则基本稳定在 13% 至 13.6% 之间。

全球房地产顾问服务公司莱坊 (Knight Frank) 今年 3 月发布的 2025 年财富报告也提出,尽管全球艺术品和超级游艇等奢侈品市场在 2024 年有所放缓,但豪华房地产市场表现相对稳定。私人投资者对房地产的兴趣持续高涨,豪华住宅作为财富保值和增长的资产类别受到青睐。

美国房产市场的投资机会和风险如何？

美国房地产市场:投资机会与风险并存

美国作为全球最大的经济体之一,其房地产市场一直备受关注。对于投资者来说,了解美国房地产市场的特点、投资机会以及潜在风险至关重要。

美国房地产市场具有多样性和复杂性。不同地区的房价、租金收益、市场需求等方面存在显著差异。例如,纽约、洛杉矶、旧金山等大城市的房地产市场一直较为活跃,房价相对较高,但同时租金收益也较为可观。而一些中小城市或新兴地区,可能具有更大的增长潜力,但也伴随着一定的不确定性。

从投资机会来看,美国房地产市场存在以下几个方面的优势。

首先,稳定的租金收入是吸引投资者的重要因素之一。美国的租赁市场相对成熟,法律法规较为完善,租户权益得到较好保障的同时,也为房东提供了稳定的现金流。

其次,房产的长期增值潜力也是值得期待的。随着经济的发展和人口的增长,一些地区的房产价值有望持续上升。

再者,美国的房地产投资方式多样,包括直接购买房产、投资房地产基金、参与房地产众筹等,投资者可以根据自己的风险偏好和资金实力选择合适的投资方式。

然而,投资美国房地产也并非毫无风险。

市场波动是不可忽视的风险之一。经济形势的变化、政策调整、利率波动等因素都可能对房地产市场产生影响,导致房价的起伏。

税收问题也是需要考虑的重要因素。在美国,持有房产需要缴纳房产税、所得税等,这会增加投资成本。

另外,管理成本较高。如果投资者不在美国本地,房产的管理、维护、租赁等工作可能需要委托专业机构,这会产生一定的费用。

为了更直观地比较不同地区的房地产市场情况,以下是一个简单的表格:

地区	平均房价	租金收益率	市场需求
纽约	较高	中等	高
洛杉矶	较高	中等	高
旧金山	高	中等	高
休斯顿	中等	较高	中等
亚特兰大	较低	较高	中等

综上所述,美国房地产市场具有一定的投资机会,但也伴随着相应的风险。投资者在做出决策之前,应该充分了解市场情况,进行详细的分析和评估,并制定合理的投资策略。

美国楼市要凉再添新证：

迈阿密销量锐减 需求大跌 库存飙升

迈阿密房地产市场正经历严重的需求大跌,房价存在显著下行风险。

上周日,房地产分析公司 Reventure Consulting 的创始人 Nick Gerli 发出警告,称迈阿密大都会区的房地产市场正经历需求的“惊人崩塌”,直接驳斥了“迈阿密不会受房市下行影响”的市场叙事。这一状况与 Zillow 最新预测相呼应,该机构已连续数月下调美国房市预期,现预计未来一年美国房价将下跌 1.7%。

Reventure 销售数据表明,当前迈阿密房屋销售量比疫情高峰下降了 50%,比 3 月份的长期平均水平低 30%,迈阿密库存已飙升至 5.1 万套房屋,创下有记录以来 3 月份的第二高水平。

值得注意的是,Zillow 已连续多次下调房价预期。Zillow 的经济学家在 3 月报告中指出:

挂牌数量的上升正在压低价格增速,因为更多的供应为买家提供了更多选择和议价空间。

迈阿密房市需求“惊人崩塌”,房价存下跌风险

Nick Gerli 指出,如果目前的市场趋势持续下去,整个迈阿密地区都将面临巨大风险:

从某种程度上来说,由于需求暴跌以及由此导致的库存激增,房价尚未进一步下跌,这令人惊讶。但最终,房地产市场的低迷可能需要时间才能显现。

Gerli 驳斥了这只是“西海岸特有”下滑的说法:

我在佛罗里达州当地开始听到的是,这只是“西海岸特有”的下滑,纯粹是去年袭击坦帕的飓风导致的问题。但实际上,佛罗里达州的房地产市场各个地区都受到了负面影响。

数据显示,迈阿密房价增长已经开始转向:

棕榈滩 (Palm Beach) 房价同比下跌 2.5%;

布劳沃德县 (Broward) 房价同比下跌 1.1%;

尽管戴德县 (Dade) 的房价仍保持着微弱的 1.8% 同比增长。但根据 Reventure 的分析,戴德县的房价目前被高估了 20.3%。

Zillow 转向看空,连续四个月内下调房价预期

更广泛来看,Zillow 的房市预测也呈现明显的悲观转向。

上周三,Zillow 经济学家发布最新预测,预计从 2025 年 3 月至 2026 年 3 月,美国房价将下降 1.7%。这是一个明显的态度转变,在今年 1 月,该公司还预测未来一年房价将上涨 2.9%。随后在 2 月下调至 1.1%,3 月进一步降至 0.8%,最终在 4 月完全转为负值。

Zillow 经济学家指出,由于购房可负担性持续承压,许多潜在买家选择继续租房,从而抑制了购房需求。其在 3 月的报告中解释道:

挂牌数量的上升正在压低价格增速,因为更多的供应为买家提供了更多选择和议价空间。

值得注意的是,美国房价在疫情期间上涨超过 40%,叠加 2022 年抵押贷款利率从 3% 飙升至 6% 左右,严重削弱了住房可负担性。目前 30 年期固定抵押贷款利率仍徘徊在 7% 左右的高位,美国新房源存已达到 2007 年以来的最高水平。

