

# 穆迪新屋开工创逾30年最大增幅 楼市好转或助美国避免经济衰退

种种迹象表明美国住宅市场似乎挺过了美联储一年多来不断加息所造成的负面影响，整体情况正在逐渐好转。

近期，美国商务部公布数据显示，美国5月新屋开工创逾30年来最大增幅，具体而言，美国5月新屋开工年化总数为163.1万户（市场预期140万户），4月为134万户，29.1万户的增幅为1990年1月以来最高水平。

同时，美国5月新屋开工年化月率为21.7%，为2016年10月以来最高水平。美国5月营建许可月率初值为5.2%，此前市场预期仅为0.9%。

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：“目前美国的房产库存量是3个月的销售量左右，远低于6个月的平衡点。目前的美国房产库存量只有疫情前的一半。低库存量对房价起到了有力的支撑作用。美国房产市场供不应求的局面并没有改变，长期而言房价上涨的趋势也没有改变。”

位于波士顿的房产科技公司美吉居(GeoHomeUS)联合创始人杨晓雯也对第一财经记者表示：“在房价上涨和利率升高的双重影响下，2023年购房月供基本是2021年月供额的2倍。短期内，美国楼市的最大影响因素有两个，即利率

和宏观经济。目前美国房市买家表现出了出乎意料的韧性，利率稍微下浮，交易数量和房价就迅速上升。”

美国房地产资讯网站Zillow的数据显示，2023年5月美国房屋的平均价值为346270美元，在过去一年里基本处于横盘震荡，并没有出现明显下跌，同比仍然上涨了2%。

近期美国房地产市场的强劲表现，是否表明美国经济可以避免衰退？

## 强劲的新房开工数据

5月新屋开工数据中，按地区看，美国南部、中西部和西部新屋开工数量增幅都在两位数，而美国东北部地区的新屋开工数量则下降了近19%。

同时，单户住宅开工数量上升了18.5%，五户及以上的多户住宅的开工数量上升了28.1%。美国全国住宅建筑商协会(NAHB)对此认为，目前有限的库存加上强劲的需求和改善的供应链，帮助推动5月份单户住宅开工量达到11个月来的高点。

NAHB首席经济学家迪慈(Robert Dietz)表示，新屋开工激增最终可能有助于降低通胀，这将为美联储暂停加息提供更多喘息空间，“额外的住房供应对通胀数据来说是个好消息，因为更多的库存将有助于降低住房通胀，而住房通

胀目前是消费者物价指数增长的主要来源。”

此前，美联储的激进加息给美国楼市造成了沉重打击。不过，近期的数据显示，美国楼市有可能“挺过来了”。6月，NAHB房产市场指数为55，为2022年7月以来首次升至50上方。自去年12月以来，该指数已经反弹了77%。同时，美国30年期固定抵押贷款平均利率已从去年11月7%以上的高点回落到6.77%左右。

陈跃武对第一财经记者表示：“各种迹象表明，从2022年6月开始的美国房产市场的中期调整正在接近尾声。CoreLogic在最近的房市报告中，预测2023年美国平均房价将上涨3.7%。我们预测北卡罗来纳州、亚特兰大、达拉斯等地区的房价在2023年将上涨大约5%。而西部的旧金山、西雅图、圣迭戈等地区的房价在2023年将保持低迷。”

他并认为，目前市场预期美联储将在2023年中停止加息，并在2023年底开启降息周期，届时房贷利率将大幅下降，美国房产市场将恢复快速增长，增长幅度将重新回到10%以上。

## 美国经济能否躲过衰退

ComericaBank首席经济学家亚当斯(Bill Adams)认为，在连续八个季度拖累美国国内生产总值

(GDP)增长之后，房屋建设将在今年下半年推动美国经济增长。

经济分析机构——卡森集团全球宏观策略师瓦尔盖斯(Sonu Varghese)则表示，近期房地产市场的强劲表明美国经济可能已经避免了衰退。

在最新一份报告中，他强调强劲的开工数据是一件大事，因为“历史上房屋开工数据的疲软预示着经济衰退”。

他解释道，新屋开工衡量的是地基的破土动工，先于新房销售以及家居用品和电器的支出，还可以真实反映房屋建筑商情绪，而自今年年初以来，这种情绪一直在上升。

“从历史上看，房地产市场在经济衰退结束之前就已经触底，通常会引领经济走出困境……房屋建筑商的情绪，也许是房地产活动的最佳领先指标，自去年年底以来一直在飙升。他们明显对了解未来需求有更好感知。”瓦尔盖斯并补充道，此前经济学家预计开工量将小幅下降，结果5月份单户住宅开工量猛增19%。“这再次凸显了经济形势与预期之间的脱节。”

在解读5月份建筑许可可猛增5%，自2023年11月以来上涨13%的这一数据时，他表示：“如果建筑商对房地产市场持悲观态度，他们就不会寻求新批准。

总而言之，瓦尔盖斯认为最近强劲的房地产市场数据表明经济并未陷入衰退，也不会未来几个月内陷入衰退。此外，数据表明美国经济并未处于周期后期，也没有处于未来六个月内陷入衰退的边缘。

“当前的动态类似于我们在经济扩张初期看到的情况，这与经济很快陷入衰退的预测背道而驰。显而易见的是，接近7%的抵押贷款利率并没有阻止新购房者……如果有人想要房子，他们就会买房子。”他表示，其他使他相信美国经济避免了衰退并且很可能仍处于扩张模式的因素包括消费持续强劲、实际收入随着通胀下降而增长、美联储可能结束加息、缓解供应链中断，以及制造业活动的回升。杨晓雯也对第一财经记者称：“目前美国公寓市场上个人投资者的热情也是过去没有见到过的。总体感觉是机构在撤退，个人投资者在入场。”

此前对冲基金管理者惠特尼·蒂尔森(Whitney Tilson)在接受第一财经记者采访时也表示，由于美国经济仍然强劲，失业率处于或接近历史低点，公司利润率接近历史高点，以上皆不是经济严重衰退的条件，“所以我认为我们要么避免了衰退，要么衰退将会短暂且轻度。”

# 穆迪首席警告：美房市“红灯闪烁”，或成经济全面逆风！

财联社7月15日讯(编辑 黄君芝)穆迪首席经济学家马克·赞迪(Mark Zandi)最新警告称，7%的抵押贷款利率正在减缓房屋销售、房屋建设和房价增长，这可能很快就会成为美国的“全面逆风”。

房地产市场会使美国经济陷入停滞吗？至少赞迪是这么认为的，他将此归咎于高抵押贷款利率，并对房地产市场的状况发出了“红色警告”。

他在社交媒体上最新发帖称，“住房将……很快就会对更广泛的经济增长产生全面的不利影响。让我们对今年晚些时候和明年初

的经济前景感到担忧的理由越来越多。”

过去几年，房屋销售一直低迷，因为高房价和高利率使得市场对许多买家来说过于昂贵。出于同样的原因，房东也没有搬家的动力。赞迪指出，在这种背景下，除非抵押贷款利率下降，否则整个房地产市场将继续受到影响。

“除非抵押贷款利率很快从目前近7%的水平大幅下降，否则房屋销售、房屋建设甚至房价都将下滑。然而，这似乎不太可能，”他补充说。

在呼吁降低抵押贷款利率方

面，赞迪加入了美国联邦住房金融局(FHFA)局长比尔·普尔特的行列。今年以来，普尔特一直在呼吁美联储降低利率，他说，这将使人们更能负担得起住房。

日前，普尔特在社交媒体平台X上发帖严厉批评了美联储主席鲍威尔，并称后者不降低利率“对这个国家造成了极大的不公正”。

不过值得注意的是，抵押贷款利率并不直接跟随美联储基准利率的走势。相反，它们往往与10年期美国国债的收益率同步变动。

而美国目前的情况是，即使供应增加，挂牌出售的房屋越来越

多，买家仍然不感兴趣。房屋卖家正在降价以吸引买家，这是在效仿房屋建筑商的做法。除了其他销售激励措施外，建筑商还推出了降价促销措施。

赞迪写道，但即使是建筑商现在也逐渐放弃了“利率减免”等激励措施，因为这“太贵了”。他补充道：“一个很大的问题是，许多建筑商正在推迟从土地银行购买土地。新房销售、开工率和完工率将很快下降。”

无独有偶。高盛此前也发出了类似的警告。该行7月份的一份报告显示，由于住房市场继续受到

负担能力的限制，预计今年房价的增长速度将降至14年来的最低水平。

高盛目前预计，2025年全美房价将上涨0.5%，明年将上涨1.2%。这与该行4月份发布的预测形成了鲜明的对比：高盛当时预计今年房价将上涨3.2%，明年将上涨1.9%。高盛为其对房地产市场的悲观给出了三大理由：房价放缓、住房供应增加和抵押贷款利率持续高企。

赞迪强调：“价格已经横盘整理，即将下跌。7%是对需求的打击。”

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC执照 资深全职贷款专家

美国十多年专业工作经验，中英文流利，为您提供：

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款、20+合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081

ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

某家A+评级保险公司的现金积累型年金 兼顾「保本+复利+延税+养老+传承」

Effective June 3, 2025

	7-Year	10-Year	15-Year
保本金	✓	✓	✓
近十年平均收益增长率	13.28%	9.97%	11.91%
现金值账户开户红利 Bonus	N/A	13% (MD & NJ) 14% (VA)	15% (Available in 36 States)

NO FEE

年金 Annuity

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购房前请先联络房贷专业人员彭小萍，及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问

(专线) 301-354-4628 NMLS#213005

(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566

Email: lindap@fortunemortgageco.com

lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com

17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

信保理财顾问公司 联合总裁

Steven Ting & Alice Wu

240-731-8283

twservices888@gmail.com

马州: 9711 Washingtonian Blvd, Suite 550 Gaithersburg, MD 20878

维州: 8300 Boone Blvd, Suite 500 Vienna, VA 22182