

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,美国房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。

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年将持续低迷。”

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。

杨晓雯则对第一财经记者表示:宏观经济层面主要是看年底是否会出现衰退,如果有衰退,哪些行业受损较大。这些因素对未来租金和房价的影响比较大,从波士顿的情况来看,原来预判波士顿海港区因为有较高比例IT职位,这次会受损较大。但目前从出租市场看,那里的公司仍然在大量地给年轻人发就业邀请信(offer),所以海港区的B类和C类公寓市场到今年

冬天问题都不是太大。

“持有观望态度的人是觉得现在基本找不到正现金流的房产。那些果断投资的人是担心手里的现金被通货膨胀吞噬,只要租金跟上通货膨胀的速度,获得正现金流只是时间问题。”她补充道。

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,他强调了强劲的新屋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。”

此前对冲基金经理惠特尼·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性低点,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。”

服务于MD、DC、VA

● 热情耐心 ● 专业勤奋
● 了解市场 ● 口碑一流

郭鸣

James Guo
443-854-5399
mingguo@northroprealty.com

陈晨

Helen Chen
443-939-1380
chenchen@northroprealty.com

精通新房,旧房正常买卖,租赁业务
并且具有丰富的银行拍卖,短卖经验

Address: 12230 Clarksville Pike, Suite A, Clarksville, MD 21029 Office Phone: 410-531-0321

SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
\$1,676,635	\$1,195,000	\$1,620,000	\$1,470,000	\$1,600,000	\$1,360,000	\$1,310,000	\$1,265,000
Lot 7 Oakton View Dr Oakton, VA 22124	3310 Idaho Ave NW Washington, DC 20016	12150 Hayland Farm Way Ellicott City, MD 21042	1102 Grand Hamptons Dr Herndon, VA 20170	5107 Wissioming Rd Bethesda, MD 20816	8214 Timeless Ct Fulton, MD 20759	11809 Tall Timber Dr Clarksville, MD 21029	5309 Merriam St Bethesda, MD 20814

IRS 注册税务师 Financial Planner

个税,企业税申报
多年财务规划经验
专精家庭税务规划
全美50州人寿保险

各类退休计划与年金
大学奖助学金申请
长期护理 | Medicare
财富管理与遗产规划

卜文娟
微信: BWenjuan
电话: (502) 8226413

招聘助理,提供专业培训

M&T Bank

If you're considering buying a home,
We're here to help you find your way home

let's talk.

Cherie Zhou
AVP/Loan Officer
NMLS # 870803
410-591-8299
czhou1@mtb.com
URL: mtb.com/czhou1

- The same day provide Pre-approval letter
- M & T bank Chairperson Award
- More than 16 yrs. in the big bank lending experiences

Equal Housing Lender.
©2023 M&T Bank. Member FDIC. NMLS #381076. AMP-3334