

# 美独栋住宅开工量接近两年半低点

## 过剩供应拖累房地产市场

美国独栋住宅建设在8月大幅下滑,接近两年半以来的低点,原因是大量新房滞销。这表明,本季度房地产市场可能继续成为经济的阻力。

根据路透社报道,美国商务部周三发布的报告显示,未来独栋住宅建设的许可数量降至两年多来的最低水平。一些经济学家指出,下降是必要的,以管理目前接近2007年底水平的新房库存。

桑坦德美国资本市场首席经济学家斯坦利(Stephen Stanley)表示,“过去18个月,开发商一直被过多的新房库存困扰。他们曾试图放慢建设速度,但这些尝试不彻底,效果不佳。开发商一直抱着买家需求会回升的希望,但屡屡落空。现在是时候痛下决心,减少开

工量以控制库存。”

根据商务部人口普查局的数据,独栋住宅开工量——作为房屋建设的主要部分——在8月下降7.0%,年化经季调后为89万套,创下自2023年4月以来的最低水平。南部地区的独栋住宅开工量暴跌17.0%,经济学家称该地区此前因劳动力市场繁荣而出现过度建设,但今年职位空缺大幅下降。东北部、中西部和西部的建房量则有所回升。

五户以上的多户住宅项目开工量下降11.0%,至40.3万套。由于多户住宅建设波动性极大,该数据易于大幅波动。整体住房开工量下降8.5%,至年化130.7万套。路透社调查的经济学家此前预估为136.5万套。

一些经济学家希望,近期因市场预期美联储恢复降息而导致的抵押贷款利率大幅下降,能提振房地产市场。美联储预计将在周三宣布下调基准利率0.25个百分点,以支持就业市场。今年1月,美联储因担忧特朗普政府加征进口关税可能带来的通胀影响而暂停降息。

在美联储公布利率决定及经济预测前,华尔街股市表现不一,美元兑一篮子货币上涨,美国国债收益率基本持平。

过去两年,美国楼市陷入长期低迷,因美联储大幅加息以抑制通胀。尽管近期抵押贷款利率下降带来了一定缓解,但就业增长乏力和失业率上升削弱了需求,企业因经济前景不确定而谨慎招聘。新

房价格下跌以及特朗普政府打击非法移民导致的建筑工人短缺,也可能制约住宅建设。

房贷融资机构房地美数据显示,30年期固定房贷利率已从1月中旬的约7.04%下降至上周的6.35%,为11个月低点。

未来独栋住宅建设许可数量下降2.2%,至85.6万套,为2023年3月以来最低。南部、东北部和西部的独栋住宅许可数量下降,中西部则有所上升。

全国住宅建筑商协会(NAHB)本周二的调查显示,9月建筑商信心依然低迷,但对未来六个月销售前景的预期有所改善。越来越多的开发商通过降价和其他优惠来削减过剩库存。

已获批但尚未开工的独栋住

宅数量下降1.5%,至13.3万套;该类住宅的竣工率激增6.7%,达到109万套。仍在建的独栋住宅库存下降2.1%,至61.1万套,为2021年1月以来最低。

多户住宅的建设许可下降6.7%,至40.3万套。整体住宅建设许可下降3.7%,至131.2万套,为2020年5月以来最低。今年上半年住宅建设已拖累GDP,预计第三季度将再次拉低经济增长。

Pantheon宏观经济公司首席美国经济学家汤布斯(Samuel Tombs)表示,“消费者信心低迷,加之对就业安全的担忧,继续抑制需求。我们预计,至少到2026年年中,住宅投资仍将拖累GDP增长。”

## 美国30年期抵押贷款利率降至6.35%

上周,30年期固定抵押贷款平均利率降至近一年来的最低水平,反映出在市场普遍预期联储下周降息的背景下,国债收益率出现回落。

房地美(Freddie Mac)9月11日周四表示,30年期抵押贷款平均利率已从上周的6.5%降至6.35%,15年期的贷款利率也有所下降,从上周的5.6%降至5.5%,这类贷款通常受到再融资房主的欢迎。

抵押贷款利率受多种因素影响,包括联储的利率政策和债券市场投资者对经济与通胀的预期。自7月下旬以来,市场押注联储将在下周的政策会议上首次下调基准利率,推动利率逐步走低。

类似情况曾在去年9月出现。当时,联储自疫情初期以来首次降息,30年期抵押贷款利率降至两年低点6.08%,但随后迅速回升,到今年1月中旬再次突破7%。

虽然联储并不直接设定抵押贷款利率,但其政策会影响债券市场投资者对10年期美国国债等长期债券的需求,而10年期国债收益率是房贷利率定价的重要参考。

联储目前维持主要利率不变,原因是担心总统川普的关税政策可能推高通胀。然而,联储主席鲍威尔(Jerome Powell)上月在一次重要讲话中暗示,由于就业增长放缓,未来数月可能考虑降息。此前,7月就业报告表现疲软,对5月和6月的数据也进行了下修。

自2022年以来,美国房地产市场持续低迷,主要原因是抵押贷款利率自历史低点攀升。今年迄今,30年期贷款利率多数时间保持在6.5%以上,抑制了房屋销售。目前平均利率为6.35%,接近去年10月10日创下的6.32%低点。



### 通胀与关税压力叠加 美国消费者信心创5月份以来新低

受关税推高商品价格和消费谨慎情绪上升的影响,9月份美国消费者信心继续下滑,跌至5月份以来的最低水平。根据密歇根大学9月12日周五公布的初步调查结果,9月消费者信心指数从8月的58.2下降4.8%至55.4。

密歇根大学消费者调查项目主任Joanne Hsu在声明中指出:“消费者持续关注经济中的多重脆弱性,包括商业环境、劳动力市场以及不断上升的通胀风险。同时,消费者也意识到他们的钱包正面临更大压力。”

Hsu表示,关税政策已成为许多美国家庭的核心担忧。在近期的访谈中,大约60%的消费者主动提及关税问题。

虽然今年的通胀预期稳定在4.8%,但高频经济公司分析师在研究报告中指出,消费者的长期通胀预期已连续第二个月上升至3.9%。分析师写道,这表明消费者

逐渐意识到“关税对他们意味着什么”。

密歇根大学另一份关于贸易政策和消费支出的报告显示,大多数美国成年人计划减少在受关税影响而涨价的商品上的支出。8月份的调查发现,仅有24%的消费者表示,他们预计在此类商品上的支出不会减少。

高频经济公司在报告中评论道:“围绕关税、其他经济政策和移民问题的不确定性持续打击消费者情绪。消费者价格上涨和关税带来的现实后果才刚刚显现,他们已经开始发出‘哎哟’的感叹。”

低收入家庭的信心下降最为明显。牛津经济研究院(Oxford Economics)分析师在报告中指出,这些家庭最容易受到关税影响,因为关税是一种“累退税”。他们不会从近期股市上涨中受益,却将最直接地承受关税带来的冲击。分析师表示,“我们预计,关税和财政政策的变化将进一步加剧美国消费者之间的分化。”

## 美国买房卖房出现大变化 重磅新规生效

一项有关购房的重大政策变化于8月17日生效,给潜在的买家和卖家带来影响。

之前,房地产经纪人的佣金需要由卖家支付,平均占房屋总价的5%或6%。周六过后,如果购房者未能说服卖家支付两边的佣金,他们就只得自掏腰包。

全国房地产经纪人协会(NAR)是这些政策变化的幕后推手。今年早些时候,该机构同意支付4.18亿元以了结一宗联邦集体诉讼。周六生效的新规可以归结为两个重大变化:卖家将不再默认支付买家房地产经纪人的佣金,购房者在聘请代理人时将被要求签署详细的代理协议。

这些变化可能对购房者产生最大的影响,尤其是首次购房者,他们已经面临着抵押贷款利率上升、市场房产短缺和房价创历史新高的问题。如果卖家不愿意支付,这些购房者现在必须将聘请房产中介的成本纳入考量。丹佛经纪公司Guide Real Estate的首席执行官温斯坦表示:“这将对买家购买房屋的能力产生负面影响,因此买家的流程将发生相当大的变化。”

周六以后,想要聘请房地产经纪人的购房者必须提前签署一份协议,详细说明经纪人将提供的服务以及他们将获得多少报酬,包括是否与卖方的房产经济人共享佣金分成。

大约20个州已经要求购房者提前与房地产经纪人签订协议。印第安纳波利斯的Redfin房产经纪人拉特克利夫说:“现在最大的变化是,我们必须要求买家尽早对我们作出承诺,并在这个过程中尽早雇用我们。”

印第安纳波利斯的政策变化已于7月1日推出。行业政策变化对买家和卖家的影响在很大程度上取决于当地房地产市场的状况。在低迷的房地产市场中,房屋需要更长的时间才能售出,买家更有可能通过谈判让卖家支付他们房产经纪人的佣金在火热的市场中,同一处房产可能会收到多项报价,卖家有更大的选择权。虽然自2022年以来,美国二手房销售一直处于低迷状态,但多年的建设不足和其他因素使得售房屋库存保持在接近历史低点的水平。这推高了房价,并引发了许多待售房屋的竞价大战,在大多数市场上给卖家带来了明显的优势。

不过,房地产经纪人说,卖家应该继续提出支付买家房地产经纪人的佣金。犹他州奥勒姆市Selling Utah的房产经纪人麦克尤恩说:“我们建议卖家继续承担部分或全部买家成本,这是明智的做法,因为当你在出售一件东西时,你最不想做的就是让别人买它变得更复杂,或限制可以购买它的人数。”



## 纽约八个社区租金下降 逆势缓解租客压力

纽约市整体租金持续上涨,但在过去一年里,有八个社区的租金却出现下降,令租客的负担略有缓解。

根据PIX 11报道,房地产平台Streeteasy数据显示,2024年8月,纽约市的租房中位要价达到4,080美元,比去年同期上涨7.4%。其中,曼哈顿的涨幅更大,中位租金上涨近10%。

不过,布碌仑最昂贵的社区之一——登波区(Dumbo)的租金出现了最大跌幅。8月,该社区的租房

中位要价为5,600美元,同比下降超过8%。

在曼哈顿,炮台公园城(Battery Park City)的租金同比下降了5.6%。这是曼哈顿仅有的两个租金显著下降的社区之一,另一个是罗斯福岛(Roosevelt Island)。

以下是过去一年租金下降的八个纽约社区:

登波区:租房中位要价5,600美元,同比下降8.2%;东纽约(East New York):租房中位要价3,000美元,同比下降7.7%;炮台公园城

(Battery Park City):租房中位要价5,524美元,同比下降5.6%;中木区(Midwood):租房中位要价2,683美元,同比下降4.2%;牙买加(Jamaica):租房中位要价2,963美元,同比下降2.9%;莫特黑文(Mott Haven):租房中位要价3,137美元,同比下降1.4%;罗斯福岛(Roosevelt Island):租房中位要价4,365美元,同比下降1.2%;布碌仑市中心(Downtown Brooklyn):租房中位要价4,477美元,同比下降0.5%。