

发达经济体房地产显疲态

——上半年全球经济扫描⑥

蒋华栋

当前,全球房地产市场的主题词正在切换,主要“叙事逻辑”从“超低利率环境”向“滞胀风险”转化。此前,持续的超低利率环境和大规模政府财政刺激政策催生了全球房地产市场高温。然而,随着相关政策撤出,市场开始出现降温苗头,且撤出力度越大,市场修正幅度也越大。因此,要判断未来全球房地产市场走势,不仅要看市场预期在多大程度上与经济实际相吻合,还取决于已经快速收紧货币政策的发达经济体央行如何应对潜在衰退风险。



图为英国伦敦街头在建的房地产项目。(视觉中国)

OECD国家整体住房价格

今年上半年,部分国家房地产市场出现疲弱态势:



美国
6月新房销售量为59万套,与5月的64.2万套相比降低了8.1%
全美房屋价格在4月达到高点之后,5月开始逐步下滑
6月,新房抵押贷款申请同比下降12%,环比下降10%

欧洲
房地产投资额2021年上涨,今年年初继续上涨,5月和6月下降

统计显示,2021年,经济合作与发展组织(OECD)国家整体住房价格较2019年增长19.6%,创下有记录以来最快增长速度。进入2022年,各国货币环境普遍收紧,全球房地产市场还能继续高歌猛进吗?

今年上半年,虽然大多数国家和地区的房地产市场依然火热,但随着越来越多制约因素显现,市场出现下行修正的概率正在上升。

事实上,在今年6月份,部分国家房地产市场出现疲弱态势。

数据显示,美国房产抵押贷款利率明显上升。6月中旬,30年抵押贷款利率超过6%,不仅远高于年初的约3%,更是达到了2008年国际金融危机以来的最高水平。这一态势对房地产投资和消费产生了明显抑制效果。

受此影响,美国6月份新房销售量为59万套,与5月份的64.2万套相比降低了8.1%。标普相关数据则显示,全美房屋价格在4月份达到高点之后,5月份开始逐步下滑。美国抵押贷款协会6月份数据显示,购买新房的抵押贷款申请同比下降了12%,环比下降10%。在新开工数量方面,5月份美国新屋开工率和新房建设许可数量同比分别下降14.4%和7%。

欧洲地区房地产市场虽仍呈现出增长态势,但疲态已逐步显现。欧洲统计局数据显示,今年一季度,欧元区住房价格指数同比增长9.8%,欧洲整体增幅高达10.5%,为2005年有该项统计以来的最高水平。英国国家统计局数据显示,7月份英国房价年增长率从6月份的10.7%小幅上升至11.0%,考虑季节性因素后价格环比上涨0.1%。然而,值得关注的是,在历经2021年和2022年初房地产投资量增长之后,近期欧洲地产投资活动开始放缓,5月份和6月份的投资量均呈下降趋势。

在亚太地区,莱坊数据显示,今年上半年,在该地区重点监测的23个亚太城市中,19个城市住宅价格保持上涨态势,平均住宅价格增幅为5.6%。值得关注的是,亚太地区的整体韧性主要得益于通胀压力明显低于欧洲和美国,各国央行收紧货币政策力度不一。相比而言,新西兰、澳大利亚两国在央行加息后,房地产市场出现不同程度放缓。其中,澳大利亚统计局数据显示,6月份新增住房贷款规模同比下降4.4%,7月份澳国内房价进一步延续下跌态势;新西兰国内住房市场价格也终结了过去两年的快速上涨,开始出现下滑。

可以确定的是,此前持续的超低利率环境和大规模政府财政刺激催生了与疫情相伴的全球房地产市场高温。然而,相关政策环境的变化将引发市场降温。展望后续市场发展,投资者普遍认为,前期刺激政策撤出更为明显的发达经济体市场将经历更大程度的市场修正。

多家市场机构预计,在不久的将来,加拿大、新西兰、澳大利亚、瑞典、美国、英国等国房价将出现5%至20%不等的下挫。

美国抵押贷款协会分析认为,经济前景的高度不确定性将成为后续房地产市场变化幅度

和时机的主要影响因素。尽管美劳动力市场表现强劲,但通货膨胀和地缘政治紧张局势的持续导致经济不确定性正在上升,经济增速正在放缓。如果经济陷入衰退,或者衰退预期持续升温,多户家庭的借贷可能会受到进一步限制。在今年创纪录的开局之后,利率上升以及对经济前景的担忧将抑制下半年的市场发展和新贷款发放。预计今年商业和多户家庭抵押贷款借贷总额将降至7330亿美元,比2021年8910亿美元的总额下降17.73%;其中,美住宅抵押贷款中较为突出的多户家庭贷款预计将在2022年降至4360亿美元,比去年4870亿美元的数据下降10.47%。

房地美分析认为,抵押贷款利率的上升以及房价的上涨将加重居民负担,并导致美国房地产市场放缓。预计2022年房屋销售量将放缓至600万套,2023年放缓至540万套。房屋需求增速放缓将导致房价增速放缓,预计2022年和2023年价格增长分别为12.8%和4.0%。

针对欧洲市场,荷兰银行分析认为,通胀、基准利率和增长前景成为欧洲房地产市场的三大风险。通胀方面,能源价格的上涨正在快速侵蚀居民可支配收入,进而降低住宅市场需求。荷兰中央银行测算显示,如果能源价格上涨35%,居民平均可支配收入将下降0.7个百分点;如果能源价格上涨60%或者85%,居民可支配收入将下降2.1个百分点或4.2个百分点。

与此同时,欧洲部分国家抵押贷款利率正在不断上升。地缘政治紧张和经济前景恶化带来的投资不确定性导致欧洲抵押贷款利率的风险溢价不断提高,抵押贷款利率增速明显高于基准利率增速。上述因素会使欧洲房地产市场进一步承压。荷兰银行预计,越来越多的欧洲房地产投资者将退出房地产市场,等待重新定价。部分欧洲国家的房地产市场交易量将在今年下半年下降17.5%,2023年还将出现2.5%的下挫。

虽然英国7月份数据显示房价已经连续9个月保持两位数增长,但消费者信心已经跌至历史低点。投资者正在密切关注英国市场面临的加息风险和衰退风险。英国5年期抵押贷款固定利率已经从去年9月份的1.28%上涨至当前的3.45%,后续英国央行的任何加息操作、英国经济的任何衰退迹象都会进一步恶化住房市场需求。

无疑,当前全球房地产市场的主题词正在切换,主要“叙事逻辑”从“超低利率环境”向“滞胀风险”转化。要判断未来全球房地产市场走势,不仅要看市场预期在多大程度上与经济实际相吻合,同时还取决于已经快速收紧货币政策的发达经济体央行如何应对潜在衰退风险。

世经述评

美国总统拜登当地时间8月16日签署《通胀削减法案》,标志该法案正式生效。这项法案旨在解决美国当前的通胀问题,然而其实际效用令人质疑,更有观点认为这是一份顶着“削减通胀”帽子的“气候计划”,并没有显示出拜登政府削减通胀的诚意。

该法案的内容包括:在10年内筹集近7400亿美元。资金的最大来源是对净利润超过10亿美元的公司征收15%的最低税,并对股票回购行为征收1%的消费税。资金主要用途是:3000亿美元用于削减财政赤字;约3700亿美元用于气候变化和清洁能源投资,旨在到2030年将碳排放量减少40%;640亿美元用于平价医疗法案补贴,将老年人的自付药物费用限制在每年2000美元。

但从资金用途上看,这一法案名为“削减通胀”,“大头”却放在了应对气候变化和新能源领域。该法案对能源和气候领域的投资不仅规模远胜其他领域,而且持续时间也更长,以至于有的媒体称其为“美国历史上最大的气候法案”。对法案持反对态度的分析人士直言,法案内容聚焦于环保业务的投资以及削减政府赤字,直接针对通胀的条款并不多,取名为《通胀削减法案》只是为了在通胀难题导致民众怨声载道的情况下更容易在国会投票中通过。

法案直接与物价有关的条款不过一项,允许医疗保险与制药公司协商成本,帮助限制某些处方药价的增长。尽管减少赤字和促进可再生能源的生产理论上可以缓解通胀,不过,10年减少3000亿美元赤字的计划,相对于美国单一财年上万亿亿美元的赤字规模而言,明显不够,对遏制当前高通胀以及通胀预期高企恐怕助益不大。而拜登政府寄望于投资新能源来降低当前能源价格,这是犯了常识错误,因为能源转型需要时间,恐怕无法应对眼前能源价格高位波动的问题,而且还可能诱导部分传统能源供应商削减现有生产支出以加大押宝新能源,从而进一步推高能源价格。

尽管有部分声音指出该法案将在未来10年减少政府预算赤字从而抑制通胀,但

拜登力推通胀

型指出,在接下来的10年中,法案“对通货膨胀的影响在统计上可忽略不计”。美国全国制造商协会总裁兼首席执行官杰蒂蒙斯认为,该法案只会增加制造商税收,削弱其竞争力。日前,230多名知名经济学家发表联名信,警告削减通胀法案只会恶化通胀。专家们质疑称,该法案将增加数千亿美元政府支出,加大对供给侧的税收从而抑制投资、导致一些企业削减供应,这些都不利于控制通胀,很可能适得其反。部分美国媒体甚至严词指出,民主党人是在“用一个假象对抗通胀的法案来打击经济”。

总体来看,各界对这一法案的不满源于它没有展示出仇莉娜美国政府抑制通胀的诚意。

美国本轮通胀的“动力”主要来自供应链断裂导致的供给不足,然而拜登政府的应对措施始终没有围绕稳定供应链展开。今年3月份以来,美国应对通胀的措施集中在加息提升美元相对于其他货币的购买力,以期降低美国进口物价,从而抑制通胀,但原材料出口型国家的货币(比如俄罗斯卢布、南非兰特)以及制造业国家的货币(比如人民币和东南亚货币)相对坚挺,强势美元无助于美国从这些国家买来更多商品。

相反,美国还四处拉“小圈子”推动对华脱钩和对俄经济制裁,进一步加大供应链的裂痕。《通胀削减法案》甚至针对汽车供应链作出规定:2023年以后,使用含中国零部件的汽车将无法获得补贴。此类将物美价廉的外国产品拒之门外、对供应链横加干涉的贸易保护主义条款,无疑是在给美国制造商“添堵”,推高生产成本,显然也不利于抑制美国国内的物价水平。

从某种角度看,《通胀削减法案》实则是规模达2万亿美元,涉及医疗、养老、气候、儿童等广泛领域的《重建更好未来法案》的“缩水版”。当前的新法案历经重重删改、层层阻挠,在参议院也仅以一票优势“险胜”通过。由此可见,拜登政府“新瓶装旧酒”,力推的《通胀削减法案》,不过就是当前美国党争激烈、政治极化的一个畸形产物。

首尔着力改善贫困人口居住环境

本报驻首尔记者 杨明



图为遭遇强降雨的韩国首尔。

新华社记者 王益泉摄

近日韩国遭遇特大暴雨袭击,特别是首都圈地区,降雨超过百年一遇级别,城区严重内涝。首尔市共有8人在此次暴雨灾害中遇难,占全国遇难人数的六成,而遭洪水倒灌的半地下住宅更成为重灾区。特大暴雨促使首尔市下决心改善贫困人口居住环境,并于近期出台综合对策方案。

据统计,首尔市区约有20万套半地下住宅。由于在其中居住的基本为贫困人口,如果单纯强制住户搬离,极可能导致数十万人无家可归。首尔市政府计划,针对半地下住宅展开调查,掌握市区内半地下住宅的位置、遭遇洪涝灾害的风险、住户是否为贫困人口等信息,从而制定综合路线图,支持半地下住宅居住者搬到公共租赁住房。

短期来看,缓解贫困人口租金难题成为解决问题的关键。首尔市计划,为支持半地下住宅居住者搬到“地上住宅”,将向其提供“特别补助”,以实现普通市民“与居住弱势群体携手同行”的目标。

首尔市计划实施的特别补助包括两部分。第一,市政府将向每户半地下住宅居住家庭提供每月20万韩元(1元人民币约合192韩元)的房租补贴,最长两年;第二,首尔市将与国土部等部门合作,进一步扩大现行“住房补贴”的对象和金额。“住房补贴”是韩国政府为减轻低收入群体租房负担而制定的福利政策,援助对象为年薪低于韩国国民平均年薪46%的人群。

此外,首尔市政府还将与中央政府协商,上调“长期安心住宅”“现住宅赁出租”等政策的支援金额,并将支援对象数量增加近1倍,从现在的1.05万户家庭扩大到2万户家庭。所谓“赁出租”是韩国特有的租房方式,租户在租房时要缴纳较大数额的押金,每月可相应地少缴租金甚至不缴租金,租约期满后押金全数退还。

根除半地下住宅任重道远。首尔市政府决定,在向半地下住宅居住人群提供房租补贴的同时,通过老旧公共租赁住房区重建项目,扩充公共租赁住房数量,以保障20万户半地下住宅居住家庭搬到地上居有定所。

据首尔市统计,未来20年内,首尔市内房龄超过30年的老旧公共租赁住房区将新增258处,住房共计11.8万套。如果在重建这些住宅区时将容积率上调一倍,就能供应23万套以上的公共租赁住房,缓解市民对廉价房源的需求。

同时,通过住宅重建项目,首尔市将逐渐减少半地下住宅的数量。去年,首尔市政府开展“迅速综合企划重建项目”和“集体住宅项目”,将1.3万套半地下住宅纳入改造范围。考虑到未来新增的改造区域,预计每年会有8000套以

上的半地下住宅消失。首尔市政府计划,在正在推进或即将推进的重建项目中,把曾经遭受洪涝侵害的半地下住宅集中区域选定为优先项目对象,并在确定“迅速综合企划重建项目”候选对象时,向存在灾害隐患的地区倾斜。

首尔市长吴世勋称:“改善社会弱势群体的居住环境将是首尔市政府推出的‘弱势群体优先方案’的核心内容。首尔市将在推进防洪设备安装等短期性政策的同时,迅速开展老旧公共租赁住房区重建工作。”