

21世纪经济报道记者 吴斌 上海报道

在数十年未见的激进紧缩浪潮冲击下，美国楼市已经分化，住宅市场仍然具有一定韧性，而商业地产市场则遭受重创。

让人意外的是，美国2月份新建住宅销量录得增长。当地时间3月23日，美国商务部公布的数据显示，2月新屋销售总数年化上升1.1%至64万套。而全美房地产经纪人协会（NAR）在3月21日发布的数据显示，美国2月成屋销售总数年化更是环比飙升14.5%，创下2020年年中以来最大升幅。

不过，住宅市场也受到一些冲击。最近美国银行业风暴推动美国国债收益率走低，进而压低了抵押贷款利率，但金融市场动荡也将导致试图买房的人面临贷款条件和标准收紧。

整体而言，美国住宅市场虽然受到了一定的冲击，但相对具有韧性。而对比来看，美国商业地产早已疲态尽显，银行业危机更是进一步加剧了商业地产的压力。

MSCI Real Assets数据显示，鉴于较高的利率和不确定的前景，2月份美国商业地产交易量同比下降51%至269亿美元，规模惨遭“腰斩”。截至今年2月的12个月里，交易价格下跌6.9%，其中公寓价格下跌8.7%。

更糟糕的是，未来美国商业地产还将面临巨额债务到期压力，2023年将有4000亿美元债务到期，2024年另有近5000亿美元贷款到期，未来五年内共有2.5万亿美元债务到期。

美国新房、二手房销量意外双双增长

目前，美国住宅市场仍具备一定韧性，尤其是比重更大的二手房市场。

3月21日，全美房地产经纪人协会公布的数据显示，美国2月成屋销售总数年化环比上升14.5%至458万户，创下2020年年中以来最大升幅，结束了持续一年的下滑。不过，高利率下房价已经回落，美国2月成屋销售价格中位数同比下降0.2%至36.3万美元/套，为2012年以来首次同比下跌。

居外IQI集团联合创始人兼CEO卡希夫·安萨里（Kashif Ansari）对21世纪经济报道记者分析称，美国房价对美联储加息一向非常敏感，由于一年来的连续加息行动，房价已从去年的高点有所回落。房价受美联储加息冲击不小，贷款利率降低则房价升，反之则房价降，大部分买家不得不计算好月供的可负担性才能入市。但好消息

是，本周的抵押贷款利率再次下调了，这和美联储紧缩预期降温有关。

3月23日，美国住房抵押贷款金融巨头房地美（Freddie Mac）公布的数据显示，30年期固定贷款的平均利率为6.42%，低于上周的6.6%，创下1月中旬以来最大的单周跌幅。

安萨里对记者表示，“随着房贷利率走低，美国房价正在趋稳中，楼市正接近某种平衡，这对买家也是利好消息，三月份开始的楼市‘小阳春’有可能得以继续下去。”

需要注意的是，由于美国成屋库存不足，二手房市场可能会继续紧俏。不过，许多房主的按揭贷款利率较低，他们换房或出售现有房屋的动机不大。2月份，全美待售房屋数量为98万套，消化掉这些房子仅需2.6个月，而低于五个月的供应量都表明市场紧张。

尽管2月成屋销售有所增加，但当前美国银行业遭遇的困境也可能促使银行收紧放贷标准，因此可能会阻碍住宅房地产继续增长的势头。

波士顿房产科技公司美吉居（GeoHomeUS）联合创始人杨晓雯告诉21世纪经济报道记者，目前市场起伏非常快，过去的很多经验和逻辑都不再适用。“以200万美元以上的市场为例，有的潜在买家因为担心硅谷银行风暴催生经济危机而选择退出，也有人觉得连存款都不安全，索性买个房子，顶多赔30%，所以要接着看房、接着买。总体来说，地段好、状态新、不需要太操心的房子最抢手。”

银行业风暴下美国买家“众生相”颇为有趣。美国加州程欣迪地产国际（Cindy Chin Realty Int'l）总监理程欣迪对21世纪经济报道记者表示，现在出现了三种类型的买家：第一种是认为银行都“不靠谱了”，还是买房吧；第二种是觉得银行都出现危机了，前怕狼后怕虎，选择按兵不动；第三种人悲观地认为经济危机要来了，买房就是吃亏，所以放弃买房打算。“加州尔湾的买家是更加积极地买房了，因为这里亚裔高收入人群多，他们觉得既然钱放银行不放心，不如选择买房。”

美国商业地产“风雨飘摇”

和住宅市场相对具有韧性不同，在美联储大幅收紧货币政策后，商业地产成了全球的关键风险之一。

在欧美银行业风暴之前，美国商业地产就已经大幅承压。作为商业地产市场健康状况的晴雨表，去年11月起黑石旗下710亿美元的房地产投资信托基金（BREIT）就

持续触发月度客户撤资上限，凸显激进加息之下商业地产的尴尬处境。

今年3月初，贷款服务机构Mount Street判定黑石集团有价值5.62亿美元的商业地产抵押贷款支持证券发生违约，黑石曾向证券化票据持有人寻求延期，以便有时间处置资产和偿还债务。但利率上升引发的市场波动中断了出售过程，债券持有人也投票反对进一步延期。

此外，去年全年商业地产抵押贷款支持证券的发行都跟随商业地产的交易量下降而下行，一直处于低迷状态，这也导致商业地产借款人的信贷可用性遭受挑战。

随着美国银行业危机蔓延，规模较小的银行可能会进一步退出，这将导致二级/三级商业地产市场出现严重的信贷紧缩。

牛津经济研究院首席全球经济学家Innes McFee对21世纪经济报道记者分析称，美国商业地产价格对银行贷款条件的变化很敏感，持续的市场调整、地区银行在房地产融资中的比重过高让前景更加悲观。现在，房地产投资者面临的关键问题是，对流动性的担忧将在多大程度上影响银行贷款条件。如果金融状况实质性恶化，房地产会首当其冲地受到冲击，在各个经济部门中，金融状况收紧对房地产的影响起效比较快。

程欣迪告诉记者，“现在商业地产基本上已经停滞了，好几个商业地产房源咨询量明显大幅减少了。之前有兴趣的买家非常多，咨询一直没有停，但是由于加息，从去年年底到今年就基本一直处于停滞状态。”

到目前为止，美联储和其他央行已经迅速采取行动，向银行业提供流动性，缓解部分风险，但商业地产市场的资金撤出是一个关键的下行风险。McFee警告称，对于规模较小的银行来说，储户外逃仍是一个主要问题，规模较小的银行占据了商业地产融资的大部分，这些资产不足2500亿美元的银行提供了约80%的商业地产贷款。

“美国银行业动荡导致商业地产贷款标准收紧，冲击力甚至超过我们的预期。” McFee预计，所有房地产资本价值将在2023年下降10%，2024年下降5%。

在安萨里看来，在家办公和AI技术的发展已经冲击了美国商业地产市场，而眼下中小银行的危机更是让形势“雪上加霜”，毕竟大量商业地产依靠这类地区中小银行的贷款服务。

比紧缩冲击带来的外部风险更糟糕的是，商业地产的基本面也在恶化。咨询公司戴德梁行预计，到2030年，需求下降将使美国办公空间供应过剩3.3亿平方英尺，大致相当于华盛顿市区所有办公室面积总和。截至2月底，纽约和旧金山的写字楼平

均入住率仅为疫情之前水平的44%至47%，凸显供应过剩的结构性危机。

不过，在美国商业地产行业的一片暗淡中，也要看到一些亮点。安萨里告诉记者，亚马逊和迪士尼等大公司正在发动员工重返办公室，一些议员倡议取消政府部门人员居家办公。在不少美国城市，把商业写字楼改造成住宅的项目也正在推进中，如纽约市就正在进行大规模试验，纽约市政府及其项目推动者非常重视，将其与当年纽约市制造业向高科技产业成功转型相提并论，外界正拭目以待。

更多内容请下载21财经APP