

通胀预期升温，如何看美国房地产市场？



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

——他山之石·海外精译第 262 期

证券研究报告

所属部门 | 总量研究部

报告类别 | 他山之石

报告时间 | 2021/05/14

分析师

陈雳

证书编号: S1100517060001
chenli@cczq.com

王一棠

证书编号: S1100520060001
wangyitang@cczq.com

川财研究所

北京 西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 楼, 100034

上海 陆家嘴环路 1000 号恒生大厦 11 楼, 200120

深圳 福田区福华一路 6 号免税商务大厦 32 层, 518000

成都 中国(四川)自由贸易试验区成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼, 610041

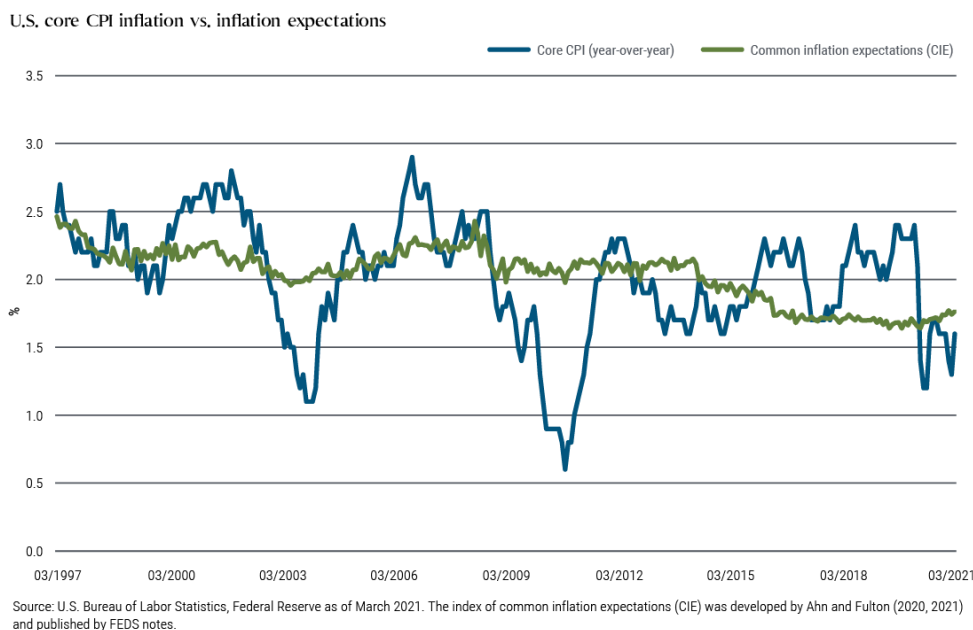
❖ 背景：疫情爆发以来，美国房地产热度明显上升

近期市场对于通货膨胀的预期再次升温。为了了解海外机构对于现阶段美国通货膨胀与地产的看法，我们编译整理了 Alliancebernstein 的 Michael S. Canter、Monika Carlson 和 Pimco 的 Tiffany Wilding（分别发表于 2021 年 4 月 20 日、4 月 28 日）的观点，供市场参考和交流。

❖ 美联储提高通胀预期的计划及影响

Pimco 的 Tiffany Wilding 认为未来一段时期内的通胀水平或高于美联储的目标通胀水平。美联储现阶段在评估政策正常化的适当时机时，更注重实际观察到的进展，而不是前瞻性预测。过高的通胀预期可能会导致通胀快速走高，进而导致更高的通胀预期。

图 1： 美国核心 CPI 通胀指标与通胀预期



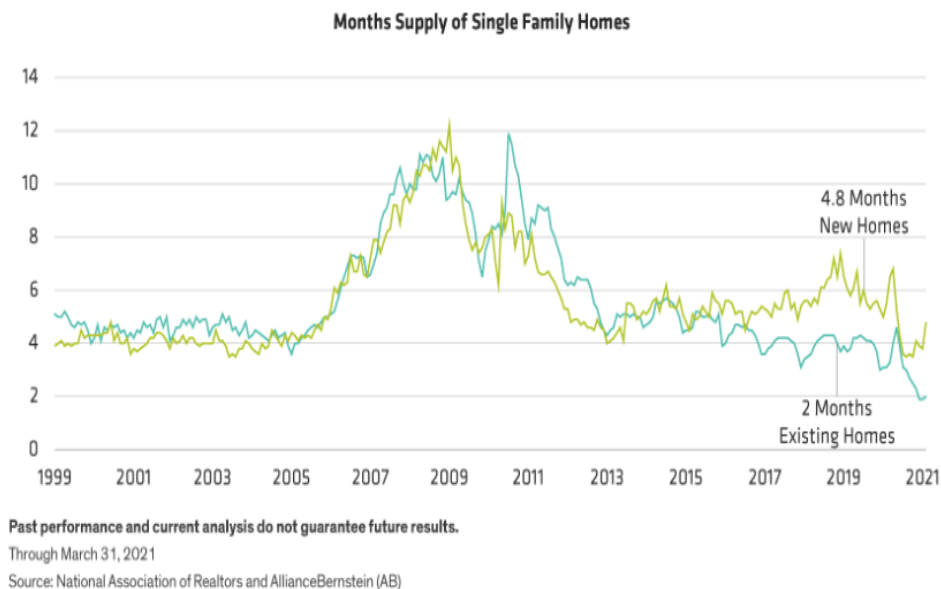
资料来源：Pimco，川财证券研究所

❖ 美国住房市场的结构性投资机会

Alliancebernstein 的 Michael S. Canter 和 Monika Carlson 认为美国住宅的供应未完全从疫情引发的经济危机中恢复过来，现阶段美国住房市场的有效供给不足。在过去的四年里，移民政策的改变造成建筑行业的劳动力紧缩，提高了人工成本。新冠疫情加剧了住房供给短缺。疫情期间，潜在的卖家推迟了其出售计划，导致可供购买的现有房屋减少，而新房建设又无法弥补这一短缺。

图 2： 美国房地产市场新建住房与现有住房的月供应量

The Pandemic Buying Frenzy Depleted Housing Supply



资料来源：Alliancebernstein，川财证券研究所

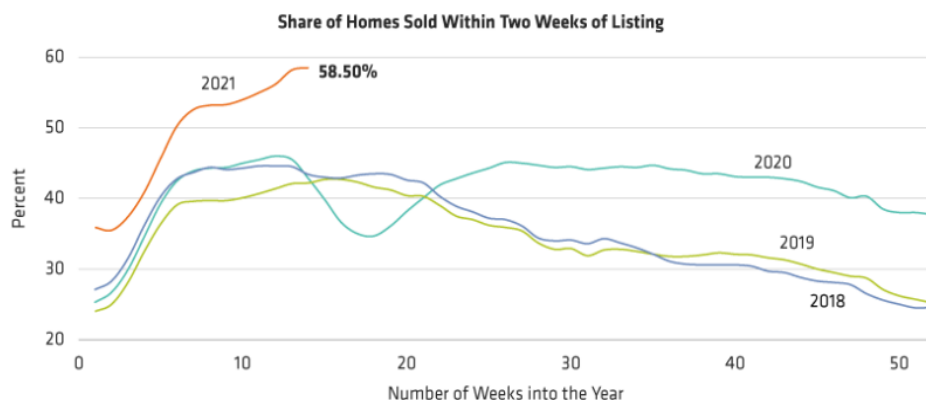
Alliancebernstein 的 Michael S. Canter、Monika Carlson 预计住房市场的供给情况在未来的一段时间内不能得到很好的改善。在疫情期间颁布的“暂缓和租赁援助计划”进一步减少了可用住房供应。

❖ 住房市场需求强劲

Alliancebernstein 的 Michael S. Canter、Monika Carlson 认为有三个原因推动美国住房市场的需求走强。第一，千禧一代的购房需求增加了市场对于美国独栋住宅的需求。同时，现阶段的低利率意味着千禧一代可以比预期的更早购买住房。第二，经过几个月的居家隔离和在家办公之后，许多美国人开始想要离开密集的住房。第三，机构买家推高了房价。一些上市公司和对冲基金利用科技手段在全国范围内购买和管理了数千套独栋住宅用于出租，这些投资者将成为美国住房市场的永久参与者。

图 3: 美国独栋住宅销量快速上升

Houses Are Selling at a Feverish Pace



Past performance and current analysis do not guarantee future results.
As of March 31, 2021
Source: Redfin and AllianceBernstein (AB)

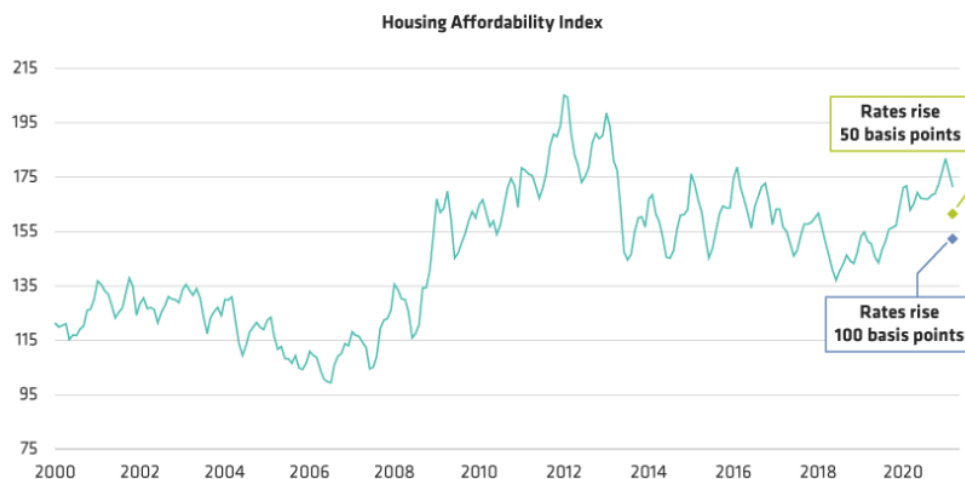
资料来源: Alliancebernstein, 川财证券研究所

❖ 美国房价或将温和上涨

Alliancebernstein 的 Michael S. Canter、Monika Carlson 认为经济复苏与人口流动将推动美国独栋住宅价格进一步上涨。此外, 虽然抵押贷款承销标准在疫情期期间大幅收紧, 但投资者可以通过信用风险转移工具分散一些投资风险。

图 4: 住房负担能力指数折线图

Record-Low Rates Have Kept Housing Affordable



Past performance and current analysis does not guarantee future results.
Through March 31, 2021
Source: National Association of Realtors and AllianceBernstein (AB)

资料来源: Alliancebernstein, 川财证券研究所

Alliancebernstei 的 Michael S. Canter、Monika Carlson 认为美国房价上涨的态势将维持一段时间。目前抵押贷款利率仍接近历史低点, 这能够帮助人们

买得起住房。同时，世界大多数央行都表示在未来一段时间内会将利率保持在低位。此外，疫情期间美国家庭的储蓄率快速上升，潜在购房者的收入增长速度超过了过去几年的收入中值。但是，就业和经济的增长需要赶上房价的上涨，否则房价较大的涨幅可能难以长期维持。

风险提示

经济增长不及预期；美联储政策超预期；贸易保护主义的蔓延；全球范围内黑天鹅事件。

本期报告编译自 Alliancebernstein 的 Michael S. Canter、Monika Carlson 和 Pimco 的 Tiffany Wilding 发表于其官方网站的文章。本文不代表川财研究观点，公开英文报告的中文摘译资料仅供市场参考学习交流，不用于任何商业用途。如有异议，请联系修改或删除。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_19598

