

# 美国房地产 9 月进一步回落，未来仍趋于走弱

## 报告要点

由于加息使得美国房贷利率继续大幅抬升 100BP 左右，9 月份美国房地产进一步回落。10 月份以来美国房贷利率进一步抬升 62BP，预计 10 月份美国房地产进一步走弱。今年 6-8 月份美国房价缓慢回落；随着住房销售走弱，未来美国房价将继续回落。住房租金涨跌滞后于房价，近几个月美国住房租金加快上涨；由于存量住房供需仍偏紧以及租金存在补涨空间，预计年内住房租金将继续快速上涨。

## 摘要：

美国 9 月成屋销售年化 471 万套、新屋开工 143.9 万套，均进一步回落。10 月份以来美国房贷利率继续大幅上升，预计未来几个月美国房地产仍趋于走弱。

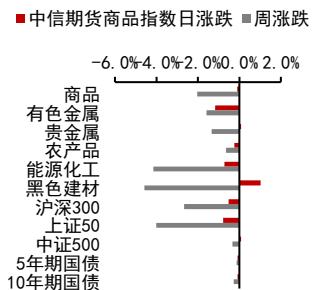
**第一，由于加息使得美国房贷利率继续大幅抬升 100BP 左右，9 月份美国房地产进一步回落。**由于美联储加息影响，今年 3 月份以来美国房贷利率趋势性大幅抬升。9 月份美国 30 年期抵押贷款固定利率平均为 6.23%，较 8 月进一步大幅升高 100BP。房贷利率的大幅抬升进一步抑制美国房屋销售。9 月份美国成屋销售年化 471 万套，较 8 月环比减少 1.5%，再创新低；预计 9 月份美国新屋销售也将进一步下滑。由于新屋销售趋势性减少，今年 3 月份以来美国新屋库存趋势性增加。截至 8 月份，美国新建住房待售 46.7 万套，较去年底增加 19%。在销售下滑和库存增加的背景下，美国新屋开工趋势性下滑，其中 9 月份较 8 月环比下降 8.1%。总的来看，由于加息导致房贷利率趋势性抬升，美国房地产趋势性走弱。

**第二，10 月份以来美国房贷利率进一步抬升 62BP，预计 10 月份美国房地产进一步走弱。**10 月份以来，美国房贷利率进一步抬升。截至 10 月 20 号，美国 30 年期抵押贷款固定利率为 6.94%，再创 2003 年以来的历史新高；10 月份以来，美国 30 年期抵押贷款固定利率平均水平为 6.84%，较 9 月抬升 62BP。考虑到房贷利率的进一步抬升，预计 10 月份美国房地产进一步走弱。

**第三，随着住房销售走弱，未来美国房价将继续回落。由于存量住房供需仍偏紧以及租金存在补涨空间，预计年内住房租金将继续快速上涨。**由于新房与成屋销售大幅走弱，今年 6-8 月份美国房价月均下跌 0.23%。相对于 2020 年 7 月至 2022 年 5 月份美国房价月均 1.4% 的涨幅，今年 6-8 月份美国房价回落是缓慢的。这可能因为美国存量房屋供需并不宽松，空置率仍偏低。随着住房销售走弱，预计未来美国房价继续回落。住房租金涨跌滞后于房价。截至 9 月份美国住房租金较疫情前累计上涨 11%，仍显著低于房价 38% 的涨幅，也低于个人总收入 15% 的涨幅。近几个月美国住房租金加快上涨。由于存量住房供需仍偏紧以及租金存在补涨空间，预计年内住房租金将继续快速上涨。

**风险提示：**国内稳增长力度不及预期，海外地缘政治不确定性加大

投资咨询业务资格：  
证监许可【2012】669 号



## 宏观研究团队

研究员：  
刘道钰  
021-80401723  
liudaoyu@citicsf.com  
从业资格号：F3061482  
投资咨询号：Z0016422

## 一、美国房地产 9 月进一步回落，未来仍趋于走弱

美国 9 月成屋销售年化 471 万套、新屋开工 143.9 万套，均进一步回落。10 月份以来美国房贷利率继续大幅上升，预计未来几个月美国房地产仍趋于走弱。

**第一，由于加息使得美国房贷利率继续大幅抬升 100BP 左右，9 月份美国房地产进一步回落。**由于美联储加息影响，今年 3 月份以来美国房贷利率趋势性大幅抬升。9 月份美国 30 年期抵押贷款固定利率平均为 6.23%，较 8 月进一步大幅升高 100BP。房贷利率的大幅抬升进一步抑制美国房屋销售。9 月份美国成屋销售年化 471 万套，较 8 月环比减少 1.5%，再创新低；预计 9 月份美国新屋销售也将进一步下滑。由于新屋销售趋势性减少，今年 3 月份以来美国新屋库存趋势性增加。截至 8 月份，美国新建住房待售 46.7 万套，较去年底增加 19%。在销售下滑和库存增加的背景下，美国新屋开工趋势性下滑，其中 9 月份较 8 月环比下降 8.1%。总的来看，由于加息导致房贷利率趋势性抬升，美国房地产趋势性走弱。

图表：美国新屋销售与成屋销售



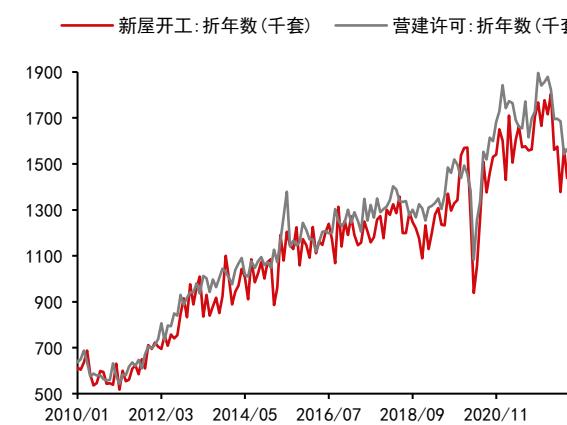
资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：美国 30 年期抵押贷款固定利率



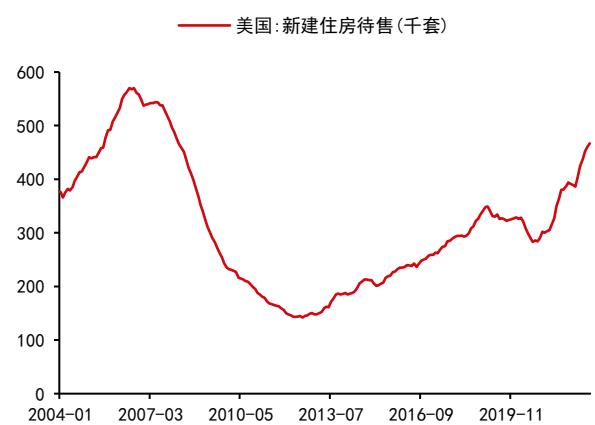
资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：美国新屋开工与营建许可



资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：美国新建住房待售

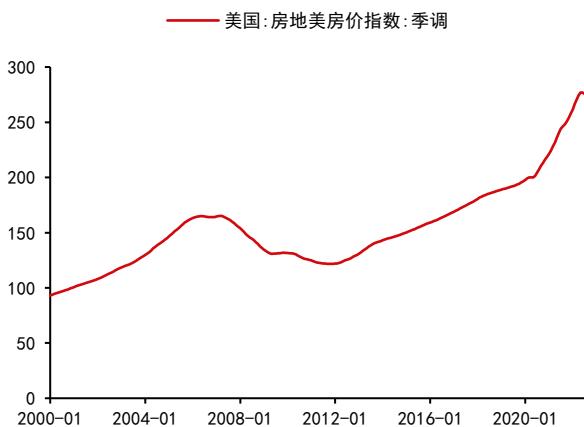


资料来源：Wind 中信期货研究所

**第二，10月份以来美国房贷利率进一步抬升 62BP，预计 10 月份美国房地产进一步走弱。**10 月份以来，美国房贷利率进一步抬升。截至 10 月 20 号，美国 30 年期抵押贷款固定利率为 6.94%，再创 2003 年以来的历史新高；10 月份以来，美国 30 年期抵押贷款固定利率平均水平为 6.84%，较 9 月抬升 62BP。考虑到房贷利率的进一步抬升，预计 10 月份美国房地产进一步走弱。

**第三，随着住房销售走弱，未来美国房价将继续回落。由于存量住房供需仍偏紧以及租金存在补涨空间，预计年内住房租金将继续快速上涨。**由于新房与成屋销售大幅走弱，今年 6-8 月份美国房价月均下跌 0.23%。相对于 2020 年 7 月至 2022 年 5 月份美国房价月均 1.4% 的涨幅，今年 6-8 月份美国房价回落是缓慢的。这可能因为美国存量房屋供需并不宽松，空置率仍偏低。随着住房销售走弱，预计未来美国房价继续回落。住房租金涨跌滞后于房价。截至 9 月份美国住房租金较疫情前累计上涨 11%，仍显著低于房价 38% 的涨幅，也低于个人总收入 15% 的涨幅。近几个月美国住房租金加快上涨。由于存量住房供需仍偏紧以及租金存在补涨空间，预计年内住房租金将继续快速上涨。

图表：美国房价指数



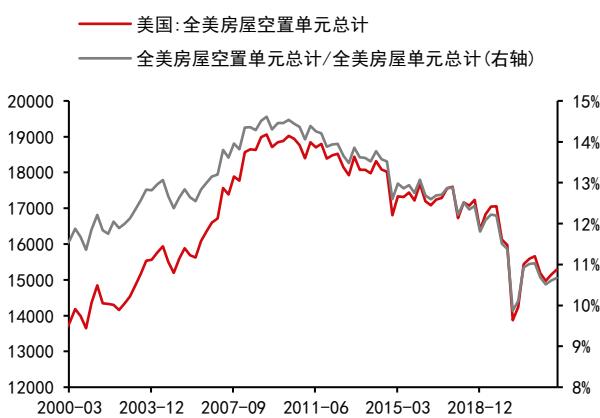
资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：美国 CPI 住房租金同比及环比



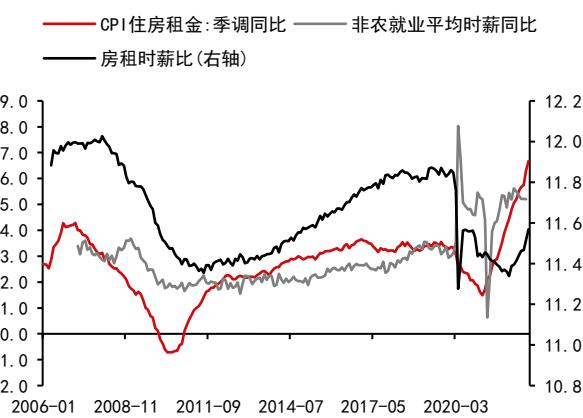
资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：美国房屋空置单元数量及其占全部房屋的比例



资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：住房租金同比、平均时薪同比及房租时薪比



资料来源：Wind 中信期货研究所

## 二、本周重要经济数据及事件

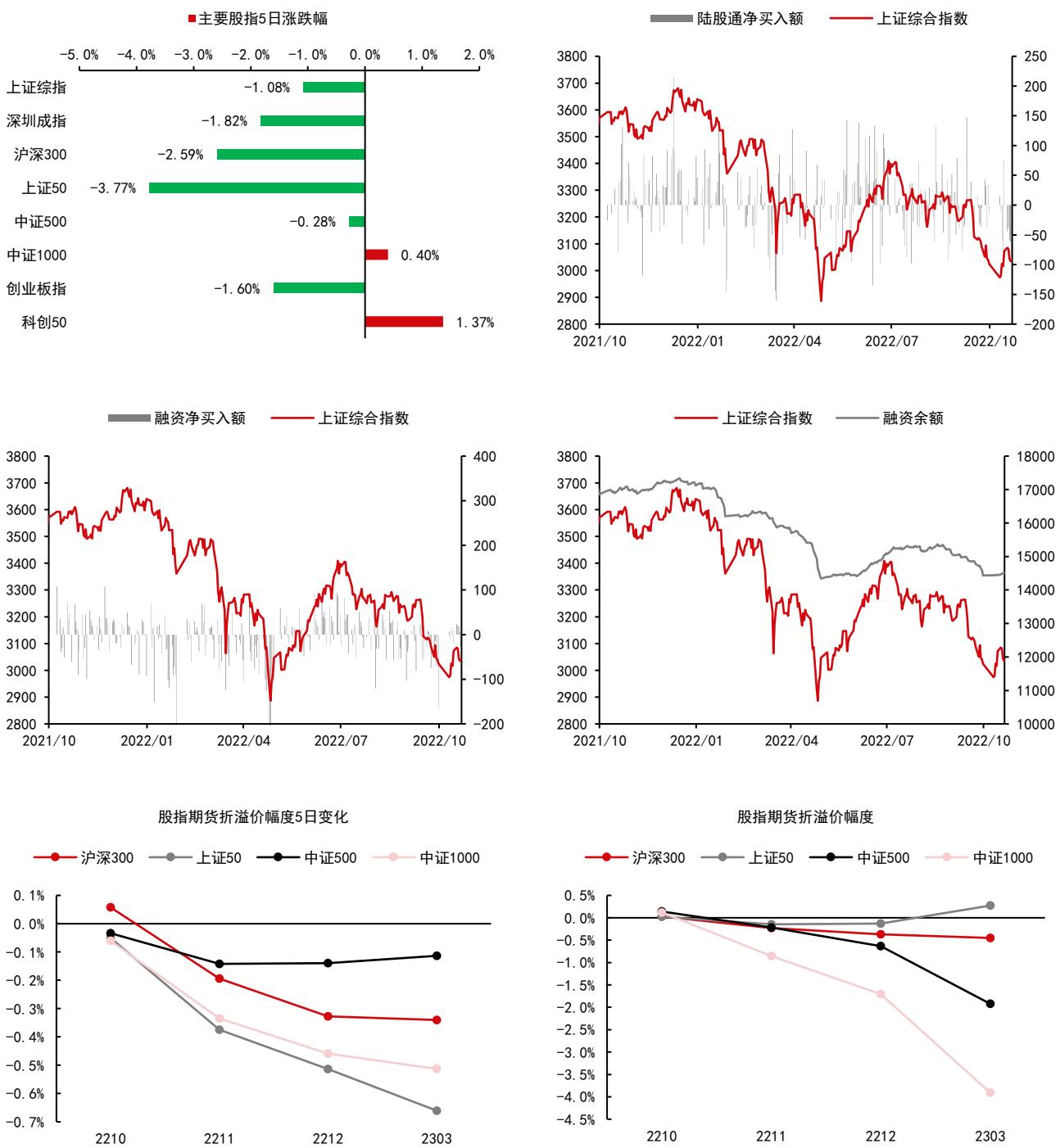
图表1：重要经济数据及事件

日期	北京时间	国家/地区	数据/事件	前值	预期	今值
2022-10-24	16:00	欧盟	10月欧元区:制造业 PMI(初值)	48.4	48.7	
2022-10-24	16:00	欧盟	10月欧元区:服务业 PMI(初值)	48.8	49	
2022-10-24	16:00	欧盟	10月欧元区:综合 PMI(初值)	48.1	48.2	
2022-10-24	21:45	美国	10月Markit服务业PMI:商务活动:季调	49.3	49.2	
2022-10-24	21:45	美国	10月Markit制造业PMI:季调	52	51	
2022-10-26	22:00	美国	9月新房销售(千套)	55		
2022-10-26	22:00	美国	9月新房销售:环比(%)	28.76	-12.4	
2022-10-27	09:30	中国	9月工业企业利润:累计同比(%)	-2.1		
2022-10-27	20:30	美国	第三季度GDP(初值):环比折年率(%)	-0.6		
2022-10-27	20:30	美国	10月22日当周初次申请失业金人数(万人)	21.4		
2022-10-27	20:30	美国	9月耐用品除国防外订单(初值):季调:环比(%)	-0.86		
2022-10-27	21:15	欧盟	10月欧洲央行公布利率决议			
2022-10-28	17:00	欧盟	10月欧元区:经济景气指数:季调	93.7	95	
2022-10-28	17:00	欧盟	10月欧元区:消费者信心指数:季调	-28.8	-28.8	
2022-10-28	20:30	美国	9月个人消费支出:季调(十亿美元)	17470.1		
2022-10-28	20:30	美国	9月核心PCE物价指数:同比(%)	4.91		
2022-10-28	20:30	美国	9月人均可支配收入:折年数:季调(美元)	56021		
2022-10-28	22:00	美国	10月密歇根大学消费者预期指数	58		

资料来源：Wind 中信期货研究所

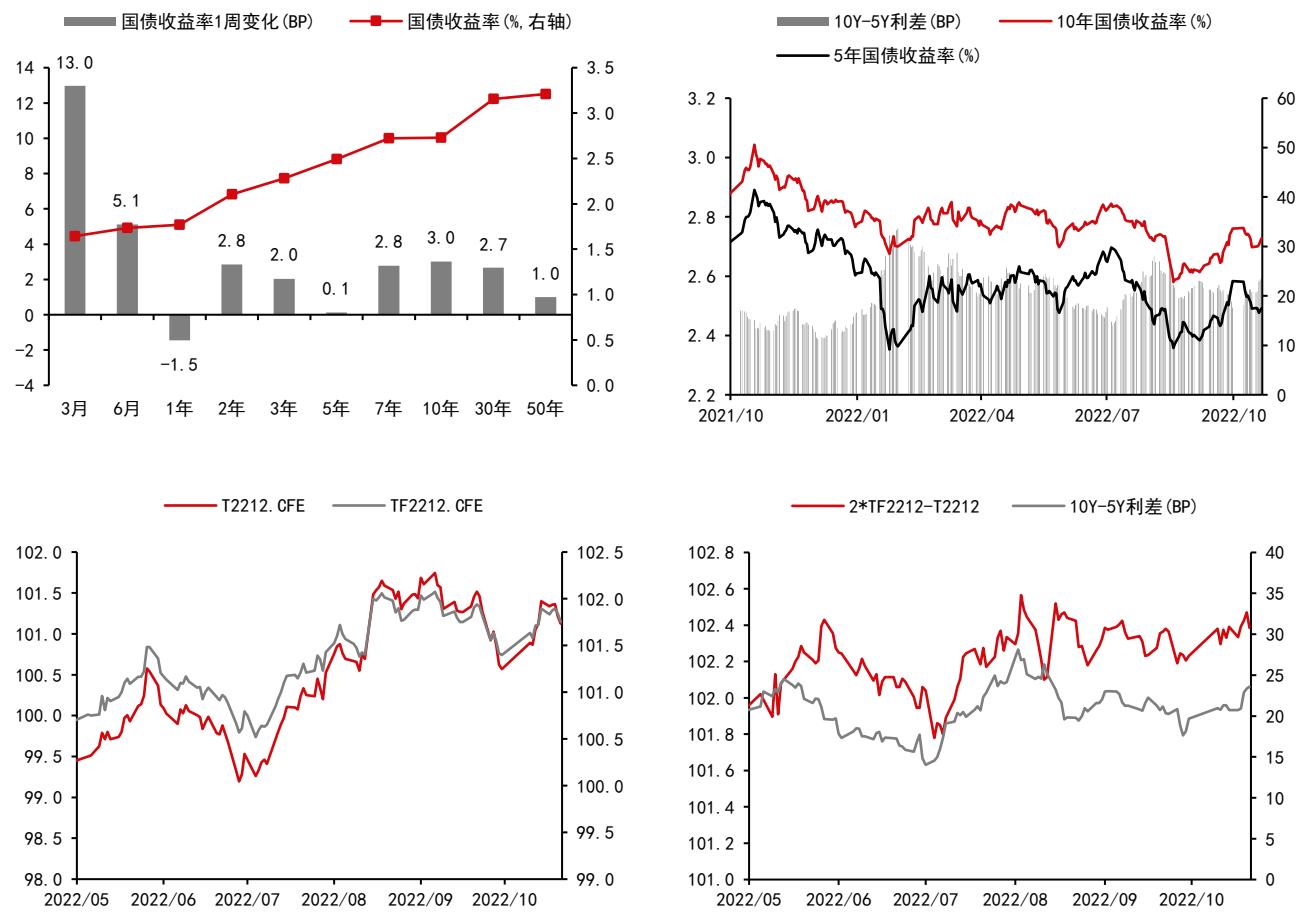
### 三、国内金融市场跟踪

图表2：国内股票市场



资料来源：Wind 中信期货研究所  
折溢价：期货价格/现货价格-1

图表3：国内债券市场



资料来源：Wind 中信期货研究所

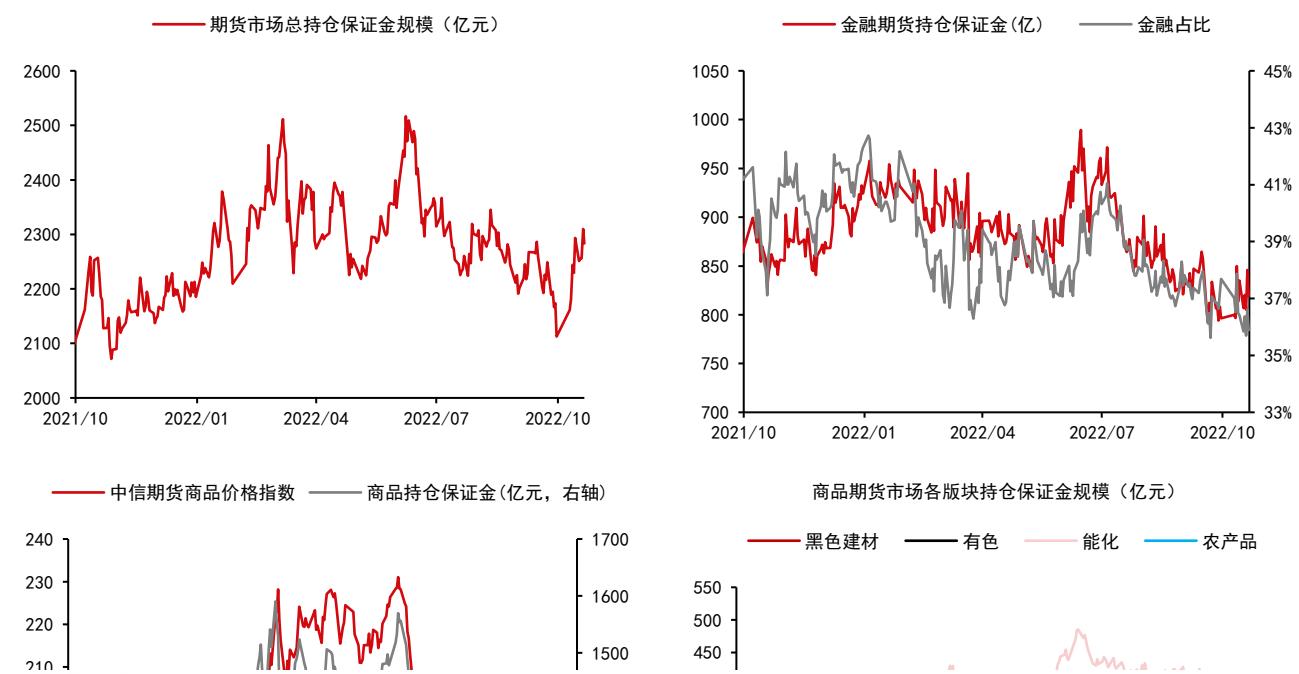
## 五、国内期货市场跟踪

图表4：国内期货市场板块价格指数及沉淀资金变化

板块	1日涨跌幅	5日涨跌幅	1日沉淀资金变化(亿)	5日沉淀资金变化(亿)	沉淀资金(亿)
合计			59.72	11.32	2312.58
金融			14.04	-2.36	874.44
商品			45.68	13.67	1438.14
贵金属	0.95%	0.71%	2.73	4.59	159.00
黑色建材	1.03%	-2.41%	5.49	-2.75	300.06
有色金属	2.75%	-2.71%	29.04	-14.16	248.14
能源化工	-0.86%	0.52%	3.37	1.78	407.22
农产品	2.12%	1.02%	5.06	24.21	323.72

资料来源：Wind 中信期货研究所

图表5：国内期货市场板块沉淀资金



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\\_47692](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_47692)

