

楼市回暖可期 美地产股牛气十足

□本报记者 杨博



标准普尔住宅建筑指数今年以来已累计上涨54%。
新华社记者 张军 摄 合成/苏振

美楼市已走过“最差时期”

□本报记者 杨博

在经历了2007年-2009年的直线下滑和2009年-2011年的低位盘整后,今年以来美国房地产市场呈现出触底趋稳的态势。对于仍面临诸多不确定性的美国经济来说,这无疑是一剂“定心丸”。

最新数据显示,截至今年6月底美国成屋销售率为437万套,接近2010年第二季度以来最高水平,此前的4.5月份曾一度达到462万套;新屋销量年率为35万套,较2010年底32.6万套和2011年底的33.9万套稳步回升,此前5月份的修正值38.2万套曾创下32个月新高。

在房屋销量回暖的同时,市场最为关注的房价指标也呈现出触底回升的迹象。房地美美国房价指数在第二季度上涨4.8%,创下八年来最大季度增幅;6月份全国房价指数增长1%,为2006年11月以来最大增幅。在截至6月的过去12个月中,美国34个州以及哥伦比亚特区都实现了房价上涨,创下2007年4月以来最好表现。尤为值得注意的是,与2010年受到首次购房者减税举措提振而

带来的量价齐升状况不同,此次房价上涨得到的政府帮助有限。

此外从关键的空置率指标来看,目前美国房地产市场供需已趋近平衡。今年第二季度美国待租房屋空置率降至8.6%,为2002年第二季度以来最低水平,待租房屋空置率降至2.1%,为2006年第二季度以来最低水平。

就此来看,美国房地产市场最差的时期已经过去。作为美国居民家庭资产负债表中的核心配置资产,房地产的表现直接影响家庭的财富规模和消费能力,从而对经济增长产生直接影响。此外随着房价止跌回升,房屋价值低于抵押贷款总额的房屋数量有望下降,止赎案例会减少,金融机构的房地产贷款和衍生品价值有望回升,银行放贷意愿也会增强,这将从另一方面对经济起到推动作用。由此可见,房地产市场对美国而言无异于一个“稳定器”,房地产市场的企稳将为美国经济复苏打下“定心丸”。

不过需要注意的是,楼市复苏很大程度上会受到更广泛经济环境的影响。眼下围绕在欧债危机和美

国财政问题上的不确定性令美国经济仍面临着下行风险,而全美失业率仍居于8%以上,薪资增长疲弱,消费信心低迷,这都意味着有购买或投资新房屋意愿的潜在家庭数目可能下降。不仅如此,全美仍然存在数以百万计的止赎房产,“影子库存”继续给市场带来压力。除非美国就业市场显著回暖,房产税大幅削减,从根本上有效刺激购房需求,否则房地产市场很可能在底部继续徘徊,难以实现迅速的强劲复苏。

目前美国的城市化率和房屋自有率都已达到较高的水平,因而房地产的“黄金时代”未来将难以再现。据全美住宅建筑商协会的数据,截至2012年第二季度美国固定住宅投资总值为3600亿美元,房地产市场相关服务总值为1.676万亿美元,二者合计占美国国内生产总值GDP的比例为15%,显著低于17%-18%的历史平均水平。可见美国房地产市场对经济的贡献占比已较经济衰退前有所下降。在可预见的未来,缓步前行的房地产市场将很难给经济带来更多正面贡献,不大可能成为拉动美国经济复苏的引擎。

此外,日本经济增速大幅放缓也推动日元出现走贬。数据显示,日本第二季度GDP按年率同比增长1.4%,环比增长0.3%,同比

经济表现不佳 非美货币反弹受阻

□中信银行资金资本市场部 胡明

本周,市场开始正式转入夏季交易模式,投资者参与程度不高,外汇市场陷入到震荡之中。由于部分欧洲领导人进入休假状态,相较于前段时间,市场消息面逐步转为平淡,不过这也促使经济数据成为市场主导,经济间差异还是推动汇市在震荡中略起波澜。

毫无疑问,虽然避险资金对日元的追逐热情依然存在,但中长期来看,基本面变化对日元拖累效应正在累积。日本经济增速放缓以及通胀目标设置,使得日本央行采取更多宽松政策的可能性逐步增加,宽松预期必然打压日元。正如本周公布的日本央行8月会议纪要显示,日本经济有可能遭受来自多渠道的下行冲击,日本央行应该准备好采取合适的行动,不排除任何选项。此外,出口数据的疲弱导致日本经常账户赤字大幅下降担忧增加,日本是否会逐步成为双赤字国家引人关注,这种对日本基本面上中长期的担忧也在拖累日元汇价。

总结而言,目前市场已经进入到了相对稳定的阶段,投资者正在等待9月份可能出来的欧洲债务危机解决方案,在这期间市场波动节奏将受经济数据引导,而焦点将落在就业数据以及CPI等数据之上。就业数据揭示了经济复苏前景情况,与市场风险情绪呈正向关系;CPI数据揭示了宽松政策可能性,与市场预期呈反向关系。不过从目前来看,经济前景依然打击风险货币,但是宽松政策的可能性还是支持风险货币阶段性反弹。

周三港股低开低走,回吐前日涨幅,恒指盘中下探到20000点上下,收在10日均线附近,全日成交额较上一个交易日有所减少,蓝筹股多数走软,金融股成为市场下跌的主力,内股股将于周五展开发布中期业绩序幕,引发市场担忧,不过我们却认为这是眼下介入的较好时机,因为业绩结果很可能超出预期。内地央行周二进行逆回购操作,令短期资金成本降低,也使得近期投资者较为谨慎。

□胜利证券市场研究部主管 王冲

法国和德国都陆续公布了比预期好的GDP数据,同时美国零售额也取得4个月来首次正增长,表明了美国的经济也在复苏之中。欧美近期的经济数据胜预期舒缓了市场对全球经济放缓忧虑,但投资者继续观望各国央行行动。欧元上行,大宗商品价格继续走高,原油重回93美元/桶以上,各种风险指数继续集体回落。欧元区银行间市场利率同样出现集体下跌,西班牙意大利经济继续温和衰退。日本第二季GDP数据令市场失望,增加市场对经济前景的忧虑。目前市场的博弈在于,一方面全球经济增长放缓,另一方面全球通胀压力有所缓解,刺激经济。

从内地上周公布的宏观经济数据看,经济增长仍然回落,前期稳增长政策并未有效地解决增速放缓的问题,二季度经济增速见底的可能性值得怀疑,此外,在投资行业指标仍处于市场健康水平的半山腰。以独栋新房开工量为例,自从2009年以来,美国每年建成的独栋新房不足50万套,而在金融危机前的15年间,该指标从未低于过100万套。

在当前美国楼市复苏动力尚不充沛的背景下,美国政策制定者提供多多的复苏火力将成为及时雨,奥巴马政府在2010年提供的首次购房税收优惠计划带来了短暂的“小阳春”,但是受制于美国国内政治等因素,目前美国民众除了享受低抵押贷款利率之外,其他健康火力不够。诺贝尔经济学奖获得者斯蒂格利茨和穆迪分析公司首席经济学家马克·赞迪近日联合撰文指出,当前美国有超过400万家庭的房屋被止赎,另有350万家庭的房产陷入止赎边缘,美国房屋价值不及房贷额的“负翁”多达1350万,房地产依旧是美国经济复苏的阿喀琉斯之踵,但是美国对房地产的政策支持力度不够,罗姆尼阵营没有提出帮助楼市复苏的任何实质性建议,房利美、房地美的监管者美国联邦住房金融署(FHFA)近期甚至拒绝了奥巴马政府要给大约100万“负翁”提供本金减记的扶助政策。

如果我们什么都不做,美国房地产的问题最终还是会自行解决,但是会带来更大的痛苦,也会让人等待更长的时间。”这两位知名经济学家如是说。

欧盟将出台私募从业者“限薪令”

分析人士表示,有关对冲基金行业从业人员薪资监管是极为敏感的话题。长期以来,对冲基金向其成员支付的薪酬水平一直高于金融领域其他行业,这种薪酬水平是吸引并留住最佳人才的必要手段。对冲基金通常采取合伙人制度,他们的绝大部分利润来自交易利润提成,只有客户赚到钱他们才能有收益。《指南》没有就监管机构如何对某些基金给予豁免最严格限制提出明确的方案,缺乏广泛的豁免条款,意味着有更多基金经理的薪资将受到监管机构限制。(陈昕雨)

房产板块高歌猛进

尽管目前美国新屋销量仍然只有40年平均水平的一半,但逐步上升的势头已经让投资者对美国房地产市场走出低迷充满信心,今年以来美国住宅建筑商的表现十分抢眼。截至8月14日,标准普尔住宅建筑指数今年以来已累计上涨54%,远远跑赢标准普尔500指数同期11.64%的涨幅。

在美国主要房地产开发商中,普尔特集团(PHM)股价年初至今的涨幅已经达到101.27%,莱纳公司(LEN)股价涨幅达到59.19%,二者分列标普500成分股涨幅榜的第三位和第九位。D.R.Horton DHI)股价涨幅达到45.36%,托尔兄弟公司(TOL)股价涨幅达到49.27%,KB家居公司(KBH)股价涨幅达到55.36%,标准太平洋房屋公司(SPF)股价涨幅达到95.28%。

大型房企上一财季的业绩普遍有所改善。普尔特集团上季度扭转了前一季度的亏损表现,实现小幅盈利,当季新订单数量同比增长32%,环比增长12%。D.R.Horton上一财季收入同比增长14%,剔除一次性收入后的净利润同比增长1.4倍,新屋订单数量同比增长25%。房地产相关板块同样受益。美国建筑材料制造商USG公司(USG)今年以来股价已经上涨73.52%,房地产信息提供商Zillow股价上涨了62.54%。美国住房抵押贷款“双雄”房地美和房地美第二季度盈利水平显著改善,其中房地美盈利51亿美元,扭转去年同期亏损的表现,环比增长89%;房地美盈利30.2亿美元,远高于一季度的5.77亿美元。

目前美国上市住宅建筑商的新屋销售量占全部销量的四分之一。MKM合伙人公司住房建筑业分析师麦克格拉斯表示,上市住宅建筑商正在从私营公司手中争夺市场份额,这些公司在过去一年有效利用了从资本市场获取的资源购买更多新的土地,令自身在市场上处于有利地位,而这对于私营企业而言是相当艰难的。

行业乐观情绪升温

安永最新调查显示,美国大多数住宅建筑商认为市场改善就在眼前。预计今年业绩表现将好于去年持平或更好的受访对象占比接近85%,高于去年同期的71%,也显著好于2010年同期的52%。同时,接近95%的受访对象对2013年业绩表现充满期待。58%的受访对象预计未来两年美国新屋价格将上涨,16%受访对象预计涨幅超过3%。

安永美国住房建筑部门联合主管弗里德曼认为,行业的广泛合意显示尽管面临挑战,但住宅建筑行业未来两年的扩张步伐将持续。

由于大量影子库存带来的压力,美国成屋销售表现并不理想,但这给住宅建筑商带来的影响比较低。据美国商务部数据,经季节因素调整后,美国6月份新房销量折合成年率为35万套,约为40年平均水平的一半,但仍较2011年6月的30.4万套有显著改善。6月份新屋开工量更创下2008年10月以来最高水平,住宅许可在今年前六个月同比上升29%。

与此同时美国住宅建筑商信心也在增强。全国住宅建筑商协会发布的数据显示,7月份美国住宅建筑商信心指数升至2007年3月以来最高水平。

该协会首席经济学家大卫·克罗指出,综合一系列关键数据可以增强一个认识,虽然美国楼市复苏仍然脆弱,但正在回归引领经济走出衰退的传统角色。随着潜在需求的上升,住房市场将逐步回归正轨。我们看到这一市场正点燃前行的动力。”

此外还有分析师指出,美国政府一直在尽其所能帮助房地产市场的复苏,这对于住宅建筑商的表现形成支持。最明显的有利条件就是长期低利率环境,这推动了购房需求的上升。

“市场活动升温,客流量上升,定价状况也开始改善。”罗斯福投资公司投资组合经理本诺维茨指出,如果美国经济复苏势头能够持续,房地产市场会继续成为亮点,住宅建筑商的股价仍有上涨空间。

华尔街上调投资评级

高盛在7月下旬发布报告称看好住宅建筑商股票,上调数家全美大型住宅建筑商的股票投资评级。目前高盛给予普尔特集团、托尔兄弟公司、KB家居公司“买入”评级,给予MDC控股“强力推荐买入”的最高评级。

高盛分析师看好这一板块主要基于几个有利因素,其中包括房价上涨、新屋销量上升、影子库存下降、政策支持以及上市住宅建筑商市场份额增长对业绩形成保障等。

无独有偶,摩根大通在8月9日发布的报告中上调了住宅建筑行业的评级,理由是行业基本面向来18个月内有改善,住宅建筑商股票估值合理。摩根大通上调普尔特集团、KB家居公司、贝肯房屋公司投资评级至“超配”。

摩根大通称,随着美国家庭组成的变化,预计未来12-18个月住房需求有望进一步改善,这意味着住宅开工核心动力的提升,住宅开工量的增长也将驱动材料装饰装修需求的增长。由于波动性将持续影响住宅建筑板块,建议投资者在股价下跌时更积极的买入。

相比之下瑞银集团住宅建筑板块主管大卫·金伯格的观点趋于谨慎。他认为当前经济不会实现太强劲的增长,除非住宅抵押贷款标准有所放松,就业和薪资收入实现增长,否则住房市场复苏将非常缓慢,前景并不积极。

MKM合伙人公司住房建筑业分析师麦克格拉斯认为,市场信心仍然不稳,住宅建筑商股票显示出较高的波动性。“由于整体市场从历史低点开始反弹,住宅建筑板块未来6-12个月的前景比较正面,但要想看到持续增长,还需要未来两三年整体就业情况的改善和宏观经济的相对稳定。”

复苏能否持续仍有待观察

□本报记者 蒋旭峰 华盛顿报道

近日记者在华盛顿街头见到多块“现金全价收房”的广告牌,这种久违的广告牌代表着美国楼市复苏的新迹象,不过这一迹象能否延续或者变强尚待观察。

进入交易旺季

租金连续上涨、物美价廉的楼库存下降都使得大华府地区的房屋变得紧俏。经济基本面扎实、失业率远低于全美平均水平、好学区众多等因素使得大华府的房屋即便是金融危机会期间也并未明显缩水,再加上人口增多等因素助推,2010年大华府地区的平均房租上涨7.8%,在新房源不断入市的浪潮下,大华府地区去年的平均房租仍然上涨2.1%,今年记者有些租房的朋友提及房东又要将房租加价5%以上。

大华府地区的租金上涨局面在美国很多大城市上演。尽管目前美国经济增速并不强劲,但毕竟保持了连续12个季度的上涨态势,对于经济是否会重陷衰退的担忧大大降低,失业率较去年同期下降了约一个百分点,在房地产泡沫破裂6年之后,美国很多城市的楼市缓慢筑底过程近来出现起色。

美国孩子开学前的春夏季是传统的房屋交易旺季,有部分家庭会因为孩子的上学因素考虑而换房或是买房,乔治·梅森大学的统计数据表示,在今年二季度,大华府地区的房屋均价为43.5万美元,比一年前上涨5.4%;在第二季度末,大华府地区的待售房屋在2.3个月内可以售罄,远低于一年前的3.5个月,显示房屋市场交投活跃的局面。

价格止跌反弹

在价格方面,美国房价近期结束了年初持续下滑的弱势格局。美国全国房地产经纪人协会的数据显示,今年6月份,美国各类旧房销售中间价为每套18.94万美元,较去年同期上涨7.9%,为连续第四个月同

比上扬。体现美国全国大城市房价走势的标准普尔凯斯席勒指数显示,该指数5月份尽管同比按年率计算仍下跌0.7%,但跌幅为一年半来最低。这是该指数连续第二个月上涨,在此之前,美国房价已连续七个月下跌,一度引发市场的担忧情绪。

美国全国房地产经纪人协会统计更广泛的一份城市房价报告显示,出相近趋势,在全美147个纳入统计的城市中,有110个城市的旧房中间价在今年二季度同比上升,3个城市的房价保持不变,另有34个城市的房价出现下跌。

旧房销售占到美国楼市销量的九成,作为旧房销售的先行指标,美国全国房地产经纪人协会公布的旧房销售签约指数具有业界风向标的意义。该协会近期公布的数据显示,6月份该指数虽然环比下降1.4%,但是已经保持了连续14个月的同比上涨势头,该协会的首席经济学家劳伦斯·云指出,当前美国购房者的积极性较高,但是低价位区间的旧房存量不足甚至影响到了市场成交。

止赎房产数量居高不下是近年来美国楼市复苏的一个重要障碍,业内人士测算,止赎房产基本会以七折到八折的价格出售,社区内每出现一处止赎房产,就会将社区的均价拉低约1%,美国目前的止赎房产数量有所下滑是行业生态改善的一个迹象。美国全国房地产经纪人协会的统计显示,今年6月份,包括止赎房产在内的折价房屋占旧房销售总量的约25%,低于去年同期的30%。

市场信心渐起

鉴于近期利好数据多于利空数据,部分经济学家对美国楼市的复苏势头抱有信心。美国沃顿商学院教授苏珊·沃彻尔认为,美国经济的基本面在修复,楼市的“春芽”已现,但是今年美国楼市回暖的一个主力是租金高涨推动下的公寓楼开工和销售,需要警惕美国出现公寓楼“泡沫”。

但也有部分专家认为,目前美