

美国房价涨势惊人，欧洲楼市趋于平缓

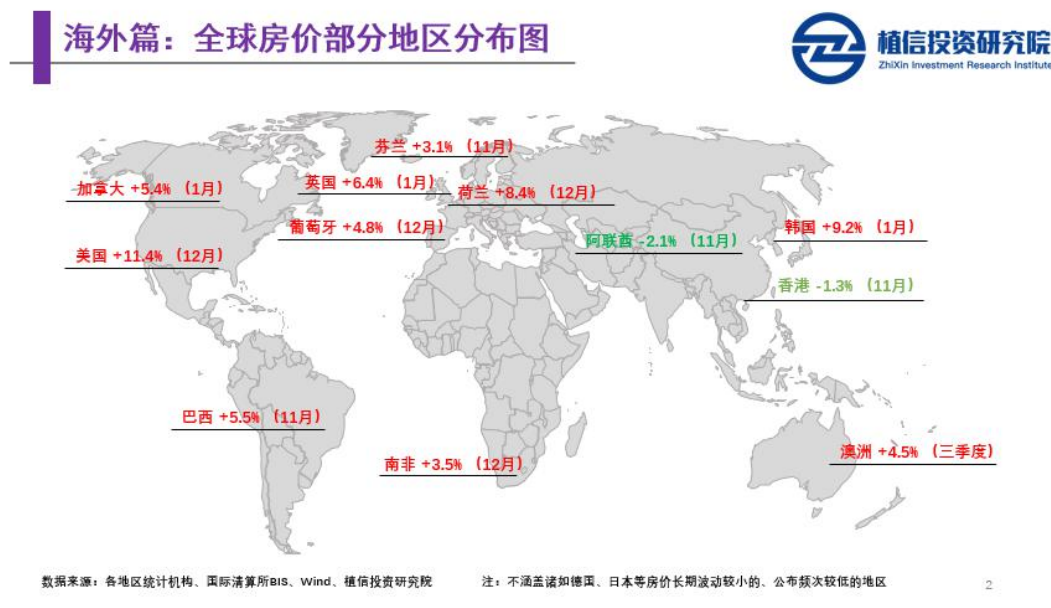
（海外房地产月度观察 2021 年 1 月刊）

植信投资研究院

马泓



海外篇：全球房价部分地区分布图



美国：房价涨幅创新高，建筑商心态积极

美国房价涨幅创新高，12月FHFA房价增速同比为11.4%，超过2005年9月10.7%的最高值，新英格兰、山区、太平洋、大西洋和东部地区房价涨幅均超过两位数。疫情冲击后，为了减轻房贷压力，更多人选择小城市作为置业的首选。

全美建筑商协会NAHB指数停留在相对高位，12月为86。建筑商表示当前建筑材料价格已经升至历史高位，新冠疫情的冲击正在消退，并对美国新政府上任后的对环境保护、税



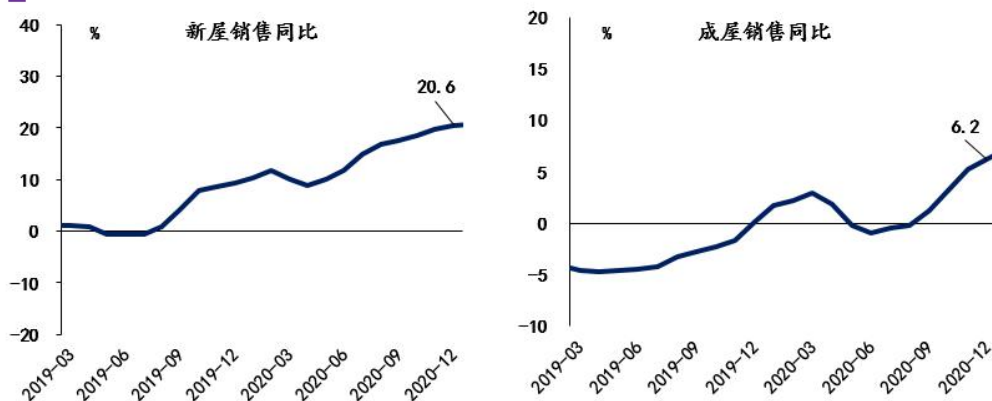
收政策表示关注态度。

美国：住房销售持续改善，购买力强劲

美国新房市场非常火爆，并带动成屋购置改善。2020年12月，新屋销售同比增长20.6%，成屋销售同比增长6.2%。疫情对美国房地产销售的冲击主要集中在2020年二季度，

进入三季度后销售状况延续了 2019 年四季度的升势。

美国：住房销售持续改善，购买力强劲



- 美国新房市场非常火爆，并带动成屋购置改善。2020年12月，新屋销售同比增长20.6%，成屋销售同比增长6.2%。疫情对美国房地产销售的冲击主要集中在2020年二季度，进入三季度后销售状况延续了2019年四季度的升势。

数据来源：美国统计局、植信投资研究院

4

美国：利率处于历史低位，抵押贷款增速放缓

房贷利率处于历史低位，主因美联储维持超宽松货币政策。预计抵押贷款利率在年内维持在 2.5%-3.0% 区间内。商业银

美国：利率处于历史低位，抵押贷款增速放缓



- 房贷利率处于历史低位，主因美联储维持超宽松货币政策。预计抵押贷款利率在年内维持在2.5%-3.0%区间内。
- 商业银行住房抵押贷款增速持续放缓，对房价持续上涨的前景存疑。

数据来源：美国统计局、美联储、植信投资研究院

5

行住房抵押贷款增速持续放缓，对房价持续上涨的前景存疑。

美国：新屋开工增速走低，营建支出尚未扩张

新屋开工增速自 2020 年 3 月起逐步回落，资本支出尚未走出低迷阶段。建筑工程进程缓慢，与疫情冲击有关，当前美国住房供给较为紧张，建筑工人尤其是高级技工相对缺乏，导致整体供需不平衡。



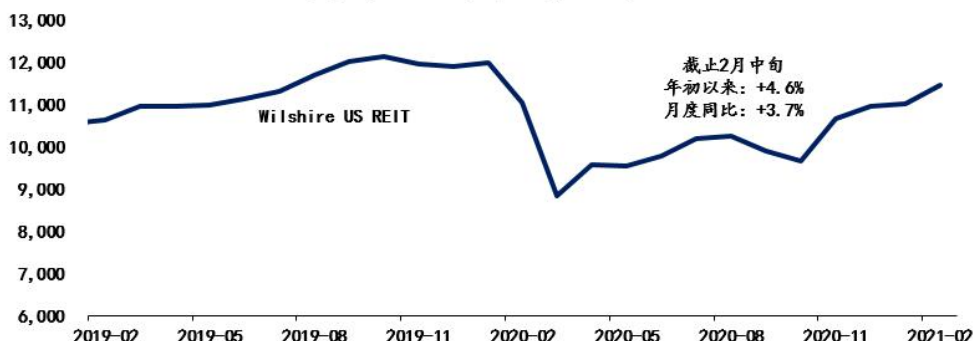
美国房地产信托基金 REITs：稳步回升

2021 年以来，美国最大的 REITs 指数 Wilshire US REIT 稳步回升。截止 2021 年 2 月中旬，指数已经回升至 11500 点附近，预计年内有望冲击 2019 年最高点 12100 点。指数回升主要得益于居民住宅市场强劲回升。

美国房地产信托基金REITs：稳步回升



美国：威尔希尔美国房地产投资信托市场总指数



- 2021年以来，美国最大的REITs指数Wilshire US REIT稳步回升。截止2021年2月中旬，指数已经回升至11500点附近，预计年内有望冲击2019年最高点12100点。指数回升主要得益于居民住宅市场强劲回升。

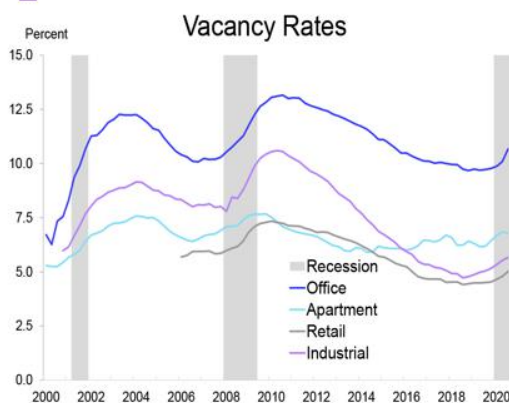
数据来源：圣路易斯联储、植信投资研究院

7

2021 年美商业地产展望：疫情缓和有助收益回升

2020 年以来，写字楼、零售及工业地产空置率上升，但住宅在 2020 年三季度开始趋平。疫情冲击下，新的住宅 REITs 机会也有涌现，诸如数据中心（17.2%）、基础设施（10.2%）、工业园区（9.8%）、私人仓储（8.2%）等年化收益率表现

2021年美商业地产展望：疫情缓和有助收益回升



REIT Sector Returns

Index / Property Sector	Constituents	Market Cap (\$M)	2020-Q1	2020-Q2	2020-Q3	October	November	2020: YTD
All Equity REITs	159	1,116,305	(23.4)	13.2	1.2	(3.4)	9.2	(7.4)
Equity REITs	150	882,450	(27.3)	11.8	1.4	(2.6)	10.9	(10.9)
Infrastructure	5	205,043	(0.7)	17.4	(1.9)	(6.1)	2.7	10.2
Residential	22	158,587	(24.5)	9.1	(3.4)	(2.3)	11.7	(13.1)
Industrial	13	127,437	(10.3)	14.1	6.5	(0.4)	1.2	9.8
Retail	31	117,505	(40.7)	23.3	(4.1)	(4.5)	23.8	(28.3)
Data Centers	5	113,896	8.8	9.5	5.6	(2.6)	(4.4)	17.2
Health Care	17	103,885	(36.8)	18.0	3.8	(3.2)	14.9	(13.9)
Office	18	79,823	(28.0)	4.9	(7.5)	(8.2)	25.1	(19.9)
Self Storage	5	61,384	(8.0)	(1.7)	16.9	4.8	(2.3)	8.2
Specialty	11	45,617	(36.2)	19.1	5.6	(4.2)	15.9	(10.9)
Diversified	15	43,125	(39.1)	14.0	(3.8)	(5.2)	20.7	(23.6)
Lodging/Resorts	13	31,192	(51.3)	5.5	(1.4)	(1.9)	46.6	(27.2)
Timber	4	28,811	(39.3)	26.7	22.1	(4.0)	7.6	(2.9)
Home Financing	21	37,272	(56.4)	35.6	6.7	0.2	15.7	(26.9)
Commercial Financing	13	21,177	(55.4)	42.8	5.9	(1.7)	23.3	(18.3)
Memo: Russell 1000®			(26.2)	21.8	9.5	(2.4)	11.8	16.1

Source: FTSE, Nareit, FactSet

- 2020年以来，写字楼、零售及工业地产空置率上升，但住宅在2020年三季度开始趋平。疫情冲击下，新的住宅REITs机会也有涌现，诸如数据中心（17.2%）、基础设施（10.2%）、工业园区（9.8%）、私人仓储（8.2%）等年化收益率表现良好。

数据来源：美国房地产信托协会（NAREIT）、植信投资研究院

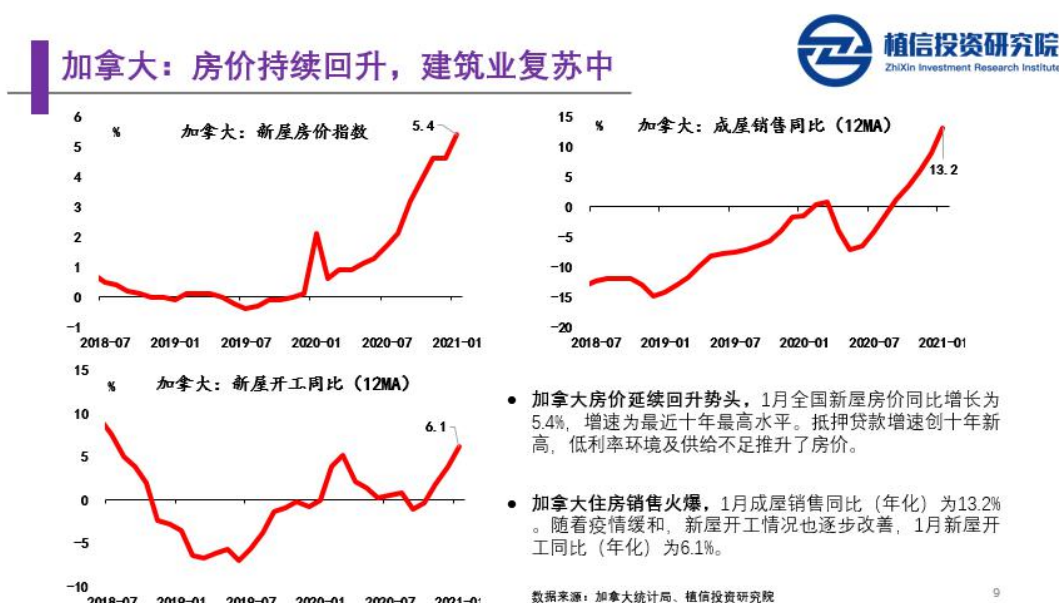
8

良好。

加拿大：房价持续回升，建筑业复苏中

加拿大房价延续回升势头，1月全国新屋房价同比增长为5.4%，增速为最近十年最高水平。抵押贷款增速创十年新高，低利率环境及供给不足推升了房价。

加拿大住房销售火爆，1月成屋销售同比(年化)为13.2%。随着疫情缓和，新屋开工情况也逐步改善，1月新屋开工同



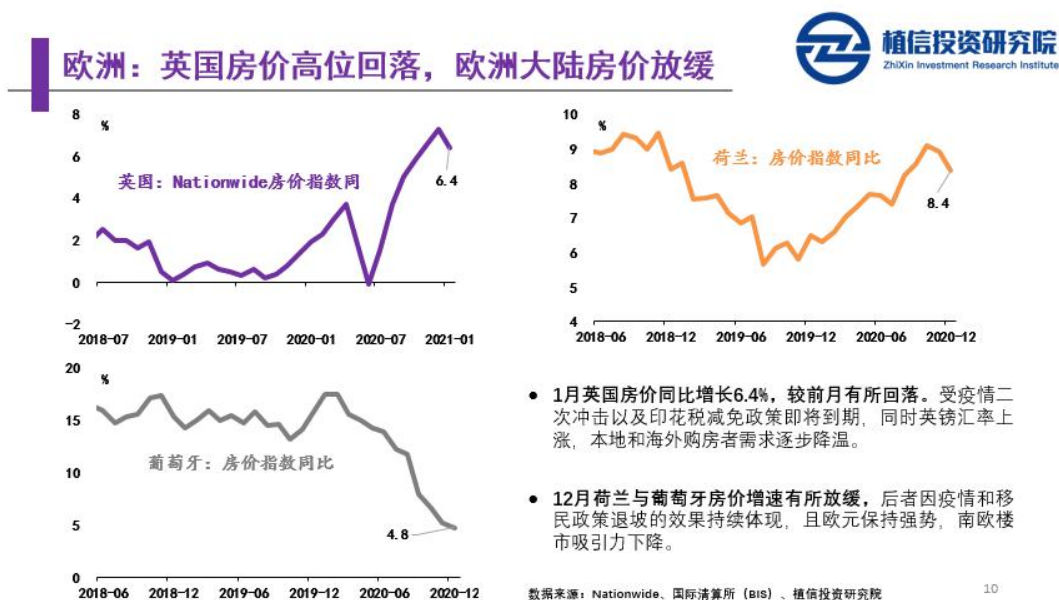
比(年化)为6.1%。

欧洲：英国房价高位回落，欧洲大陆房价放缓

1月英国房价同比增长6.4%，较前月有所回落。受疫情二次冲击以及印花税减免政策即将到期，同时英镑汇率上涨，本地和海外购房者需求逐步降温。

12月荷兰与葡萄牙房价增速有所放缓，后者因疫情和移

民政策退坡的效果持续体现，且欧元保持强势，南欧楼市吸引力下降。



亚太：韩国房价飙升，香港房价低位徘徊

香港楼市交投依旧比较清淡。2020 月 11 房价同比下跌 1.3%，尽管土地供应偏紧，但房地产库存处于较高水平，购房者需求不济，导致住房成交清淡。

韩国房价仍旧受困于非理性上涨，主因核心城市住房供给严重不足。1 月平均房价增速为 9.2%，其中首尔地区住宅同比增长 14.1%。

澳大利亚房地产行业在修复过程中，新增住房信贷呈强劲上升态势。在 2020 年房价回落过后，预计澳洲房价有望在 2021 年重拾增长。

亚太：韩国房价飙升，香港房价低位徘徊



- 香港楼市交投依旧比较清淡。2020年11月房价同比下跌1.3%，尽管土地供应偏紧，但房地产库存处于较高水平，购房者需求不济，导致住房成交清淡。
- 韩国房价仍旧受困于非理性上涨，主因核心城市住房供给严重不足。1月平均房价增速为9.2%，其中首尔地区住宅同比增长14.1%。
- 澳大利亚房地产行业在修复过程中，新增住房信贷呈强劲上升态势。在2020年房价回落过后，预计澳洲房价有望在2021年重拾增长。

数据来源：BIS、RBA、韩国统计局、植信投资研究院

11

免责声明

马泓
高级研究员
资产配置研究中心

本报告的信息来源于已公开的资料，植信投资研究院（以下简称“研究院”）对该等信息的准确性、完整性或可靠性不做任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映研究院于发布本报告当日的判断。本报告所指的相关资产的价格、价值及投资收入可能出现波动。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，研究院可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。研究院不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时研究院对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见为研究院对经济和金融形势做出的主观判断，均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，研究院或研究院员工无法承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与研究院或研究院员工无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为做出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为植信投资研究院所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得研究院同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“植信投资研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

若研究院以外的机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息或进而交易本报告中提及的各类资产。本报告不构成研究院向该机构之客户提供的投资建议，研究院及研究院员工亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

12