

美国房地产市场量价俱跌

报告摘要

德邦证券研究所

研究员 陆兴元 CFA

电话: (021) 68761616-8098

邮箱: luxy@tebon.com.cn

■昨日重要经济事件

- 英国 2 月消费者物价指数按月上升 0.4%，按年上升 3.0%。
- 美国 1 月份 FHFA 住房价格较 09 年 12 月份环比下降 0.6%，较 2009 年 1 月同比下降 3.3%，较 2007 年 4 月份的最高水平下降 13.2%。
- 美国 2 月份 NAR 成屋销量下降 0.6%，折合成成年率为 502 万套；1 月份未经调整的成屋销量为 505 万套。美国 2 月份成屋销量为连续第三个月下降。

■投资参考

昨日希腊债务危机仍缺乏有效进展，欧盟内部直接向希腊提供援助的可能性降低，希腊有可能需要向 IMF 寻求资金支持。欧元出现比较大幅的下跌，市场正在考验欧元区内部凝聚力和欧元区框架的牢固程度。

美国方面，近期美国官员不断试图给加息预期降温，除了昨天美联储理事洛克哈特的言论外，美联储另一位高官耶伦认为美国经济增长低于潜在水平，通胀仍温和，核心通胀低迷且仍在下降，未来几年失业率预计都将维持在高位，现在不到收紧货币政策的时候。加息预期降温应是推动美股走强的背后政策面因素，昨日美国标普 500 指数上涨 0.7%。

未来希腊问题仍将主导全球金融市场，若希腊发生主权债务违约，将对世界金融体系造成相当大的打击，相信欧盟的领导人将不会令这种局面出现。

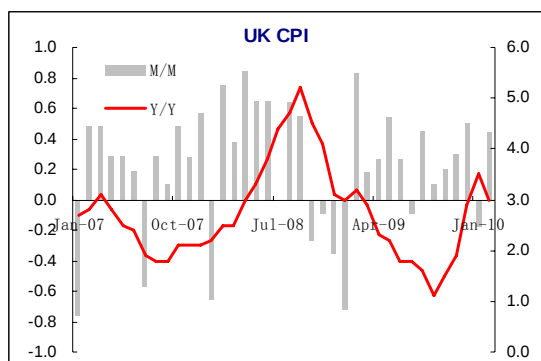
地址：上海福山路 500 号城建国际中心
26 楼

电话：(8621) 68761616

德邦证券有限责任公司

<http://www.tebon.com.cn>

英国 2 月 CPI 年率升 3%

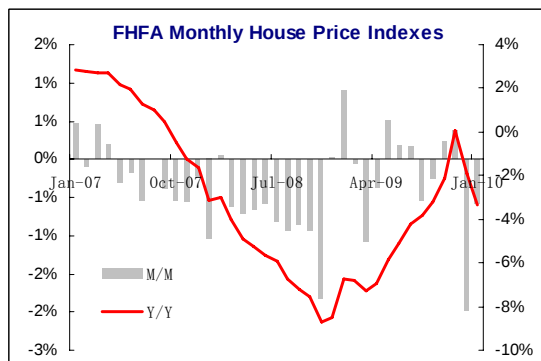


英国国家统计局 3 月 23 日公布的数据显示，英国 2 月消费者物价指数按月上升 0.4%，按年上升 3.0%。经修正后，1 月 CPI 按月下降 0.2%，按年增长 3.5%（见左图，数据来源于英国国家统计局）。英国央行通胀年率目标为 2%。

除去能源、食品、酒精和烟草价格之后的核心 CPI 按月上升 0.4%，按年上升 2.9%。2 月零售物价指数按月上升 0.6%，按年上升 3.7%。

英国央行的委员最近强调持续强劲的通胀可能会推升通胀预期，导致进一步的物价上涨。而 2 月回落的通胀年率应能给英国央行货币政策委员会带来一些安慰，对经济刺激政策的退出压力得到短暂缓解。

美国 1 月 FHFA 房价指数月率下降 0.6%

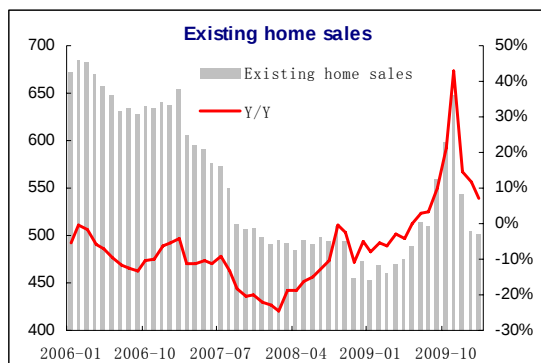


美国联邦住房金融局（Federal Housing Finance Agency，简称 FHFA）3 月 23 日公布，美国 1 月份住房价格较 09 年 12 月份环比下降 0.6%，较 2009 年 1 月同比下降 3.3%，较 2007 年 4 月份的最高水平下降 13.2%（见左图，数据来源于美国联邦住房金融局）。此外，FHFA 还将 09 年 12 月房价指数月比降幅由 1.6% 下修至 2.0%。

FHFA 房价指数仅计算购房抵押贷款已售给房利美和房地美或由这两家公司提供担保的房屋售价。

分地区来看，包括蒙大拿州、爱达荷州、怀俄明州、内华达州、犹他州、科罗拉多州、亚利桑那州和新墨西哥州在内的地区房价上升约 2.0%，涨幅居前；包括密歇根州、威斯康星州、伊利诺伊州、印第安纳州、俄亥俄州在内的地区房价跌幅居前，为下降 1.8%。

FHFA 的数据显示 1 月份独户房屋价格连续第 2 个月月比下滑，但下滑速度已经放缓。与其同时公布的成屋销售数据也不够理想，表明美国房地产市场依然低迷。



美国 2 月份成屋销量按月下降 0.6%

美国全国地产经纪商协会（National Association of Realtors，简称 NAR）3 月 23 日公布，美国 2 月份成屋销量下降 0.6%，折合成年率为 502 万套；1 月份未经调整的成屋销量为 505 万套。美国 2 月份成屋销量为连续第三个月下降。2 月份成屋销量较上年同期增长 7.0%。

其他数据包括，截至 2 月底的待售成屋存量增加 9.5%，至 359 万套。库存空置指标为 8.6 个月，1 月份为 7.8 个月。2 月份成屋价格中值为 165,100 美元，较上年同期下降 1.8%。

从地区分布来看，2 月份成屋销量涨跌互见，其中东北部成屋销量增加 2.4%，中西部销量增加 2.8%，但南部下降 1.1%，西部下降 4.7%。

根据 NAR 的数据，美国 2 月份成屋存量上升，房屋价格下降，表明美国房地产尚未摆脱低迷的局面。而美国的抵押贷款利率有下降的迹象，联邦住房贷款抵押公司的数据显示，2 月份 30 年期住房抵押贷款平均利率为 4.99%，低于 1 月份的 5.03%。预计持续的低利率将有助于美国房地产市场复苏。

重要声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对报告中信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资作出任何形式的担保。我公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归德邦证券有限责任公司所有。未获得德邦证券有限责任公司事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“德邦证券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。