

不断上升的利率和通胀给购房者造成了极大的压力，继美国6月份房价涨幅放缓两个百分点、加拿大房价自4月份以来下跌13.3%、新西兰房价三个月下跌2.5%、澳大利亚房价环比下降1.4%、韩国首尔房价创两年来最大跌幅，英国房价也撑不住了。

周五，英国最大抵押贷款机构Halifax表示，

7月份英国房价环比轻微下跌了0.1%，但这是自2021年6月以来的首次下跌，预计未来几个月房价增长速度将进一步放缓。

平均价格为29.3221万英镑，比上个月触及的历史高点下降了365英镑。同时，房价同比增速从12.5%小幅回落至11.8%。

据媒体，Halifax总经理Russell Galley在一份声明中说：

“虽然我们不应对任何一个单一月份的表现进行过多的解读，尤其数据只是轻微下跌，但对房价同比增速放缓的预期早就出现一段时间了。”

## 利率和通胀蚕食购房预算

周四，英国央行昨日宣布了27年来最大幅度的加息，并警告称经济衰退迫在眉睫，这进一步打击了英国购房者。

房地产门户网站Rightmove估计，上调50个基点至1.75%，这将使首次购房者的月供达到收入的40%，这是2012年以来从未出现过的水平。

这也标志着英国在疫情期间蓬勃发展的房地产市场开始实质性失去动力。各个收入阶层的家庭现在都面临着严峻的生活成本紧缩，目前，英国通货膨胀率已飙升至9.1%。

英国央行首席经济学家Huw

Pill预计将在今年秋季达到13%以上，而急剧上升的借贷成本更是雪上加霜。

房地产经纪公司Knight Frank英国住宅研究主管Tom Bill表示：

“近几个月来，抵押贷款明显变得更贵，这将抑制需求，因为今年早些时候提供的更便宜的贷款即将到期。”

借贷成本上升已经产生了影响，英国央行数据显示，6月份的抵押贷款批准量（衡量未来活动的一个指标）进一步低于疫情爆发前的水平。

## 降温但不会崩盘

目前，市场仍普遍认为英国房地产市场只是在停滞，而非下滑。Russell Galley表示，房价仍比去年同期高出了3万多英镑，因为疫情时期积累的储蓄和待售房屋的短缺仍在支撑着房价。

但他预测，这些因素将让位于持续的加息和生活成本压力，而房价同比升幅放缓将成为“最可能发生的情景”。

Pill称：

“英国央行升息的目的是抑制经济中的需求，而这部分通过楼市发挥作用，预计楼市将降温。我们认为有一定的弹性，不会看到房价急剧下滑。”

本文来自华尔街见闻，欢迎下载APP查看更多