

美国大选热点：居者有其屋

——难圆的“美国梦”

美国民调机构盖洛普公司一项民调显示，持续维持高位的价格和长期存在的供应缺口，让住房难成为高通胀之外，美国家庭当前最关注的又一个热点问题。

2024年美国大选期间，民主、共和两党都为解决住房难题开出不少“药方”。但分析人士认为，美国住房问题是系统性的，与美联储货币政策负面影响、美破坏全球供应链稳定以及地方政府政策缺失等因素密切相关；两党总统候选人提出的对策治标不治本且自相矛盾，实难奏效，只不过是住房问题异化为捞取选票的工具。



近日，在美国密歇根州奥克兰县诺维，选民在投票站排队等待参加提前投票。

安家

“不可能完成的任务”

对29岁的单亲妈妈埃丽卡·杜瓦尔来说，每月按时缴付房租几乎是“不可能完成的任务”。杜瓦尔与9岁的女儿租住在宾夕法尼亚州哈里斯堡郊外的一套一居室里，“我绝对赚了我所能赚到的最多的钱，但这仍然显得不够。”杜瓦尔近期收到通知，在即将到来的12月续租期，房租每月将上涨100美元，她预计今后还会上涨。

杜瓦尔的情况并非个案。不仅租房者面临租金上涨压力，购房者也能清晰感受到房价上涨和供应不足带来的楼市“疯狂”。

年轻的埃纳夫一度认为，他

们夫妇2022年就能在纽约市购得一套房产，不用再租房，而时至今日，紧张的经济环境使他们依旧处于观望状态。

美国互联网房地产经纪公司雷德芬的数据显示，今年9月全美房屋销售价格中位数为42.7万美元，同比上涨3.8%，且价格呈上涨趋势。美国哥伦比亚广播公司和舆观调查公司今年6月联合进行的调查显示，30岁以下的受访选民中有82%认为现在买房比前几代人更难。

除价格因素外，房屋供应短缺是制约美国民众购房或租房的另一重要原因。

根据美国人口普查局以及住房和城市发展部的数据，正常年份中，美国大城市和经济增长较快的地区年住房开工量显著低于住房需求。美国齐洛房地产数据公司的统计数据显示，美国住房缺口约为450万套。

拜登政府上任以来，美国住房价格先后经历了疫情后需求激增但供应不足导致的快速上涨，及随后美联储激进加息利率上升导致房价增速放缓的过程。近期，尽管部分地区房价出现回调，但整体市场仍受到长期供应短缺的影响，房价降幅有限。

14700000000

美国大选究竟有多“烧钱”？

美国总统大选向来与“钱”挂钩，随着大选进入倒计时，今年的总统选举有望成为美国历史上最昂贵的一届。彭博社近日刊文称，1.1万个政治团体为美国2024年大选活动花费了14700000000，没错，147亿，单位是美元。

文章开篇一针见血指出，美国的政治体系依赖金钱，而且是大量的金钱。由于美国法律对美国总统选举和国会议员选举的资金投入没有限制，随着民主、共和两党的斗争白热化，广告、短信、邮件等拉票内容向选民席卷而来。

147亿美元被用于大量电视广告、筹款活动以及一系列上门拉票活动，根据美国捐献数据库OpenSecrets预测，这一数字约占整个2024年选举周期总开支的92%。

根据美国联邦选举委员会的文件，超过11000个政治团体在2024年的选举周期中投入了资金，其中不乏像埃隆·马斯克这样的超级富豪。

此外，今年美国大选迈入名人名流们亲自下场捐款拉票的新阶段。10月19日，在宾夕法尼亚州举行的一场为特朗普竞选造势的活动上，美国科技企业家埃隆·马斯克把一张100万美元的支票给了现场一名观众。此前，马斯克在网上发起一项支持美国宪法的在线请愿书，并宣布在11月5日美国大选选举日前，每天向一名请愿书签署者发放100万美元。路透社文章写道：“这笔钱是马斯克利用其巨大财富影响特朗普同哈里斯激烈选战的最新例证。”

哈里斯同样有“金主”助阵。《纽约时报》网站10月22日报道，在连续数十年不参与政治之后，跻身全世界最富有者行列的微软公司创始人比尔·盖茨向哈里斯捐款5000万美元。《福布斯》杂志统计，哈里斯获得大约80名亿万富翁支持，特朗普得到大约50名亿万富翁相助。据美国广告追踪公司AdImpact预测，2024年美国大选选举将是有史以来最昂贵的一次。

(央视)

方案

两党主张均难奏效

目前，民主党和共和党的总统竞选团队都没有提出降低房产持有成本以及降低买卖或租赁房屋成本的详细方案。

总体看，民主党提出通过政府干预、财政支持和政策改革等方式增加住房供应，保护购房者和租客权益，尤其是低收入家庭和弱势群体。

共和党则主张采用市场驱动而非政府干预的做法，减少直接提供补贴，通过刺激更多私人部门参与，进而增加住房供应，降低住房成本。

这些政策能否缓解民众对购房或租房的焦虑？媒体和专业人士给出了自己的答案。

对于民主党的政策，分析人士提出质疑：补贴购房者和降低

房价存在矛盾。《美国新闻与世界报道》周刊高级房地产经济学家帕特里克·达菲指出，美国副总统、民主党总统候选人哈里斯今年8月提出为首次购房者提供2.5万美元补贴的政策，目的是让更多人买得起房子，但这同样会刺激需求的增加，如果供应不足，房价可能进一步上涨。同时，哈里斯的税收抵免政策有可能帮助买家买到房子，但前提是要建造更多房屋。

美国《华盛顿邮报》刊文称，哈里斯的住房政策需要大量资金支持，但她却在演讲中承诺不会对年收入40万美元以下的家庭增税，这将导致未来10年联邦赤字增加1.7万亿美元。

针对共和党总统候选人特朗普提出的停止向非法移民提供住

房福利等措施，达菲指出，措施或许有效，但无法忽视的一个事实是，很多非法移民在建筑行业工作，消除他们的福利可能有助于解决非法移民推升住房成本的问题，但一定会造成另外一个问题——建筑业劳动力短缺。

共和党提出开放联邦土地用于房屋建设。业内人士指出，这一提议听起来不错，但大多数联邦土地要么是军事设施，要么是建筑设施，要么位于人口稀少的西部，真正可利用的土地面积有限。

北卡罗来纳州罗利市梅雷迪思学院经济学教授安妮·约克认为，两党都无法违背供求规律。如果不关注房屋供应端，那么其他任何形式的补贴措施都只会推高房价。

根源

多重因素构成“死结”

随着总统选举日益临近，美国选举政治中政客对选民惯用的当面一套背后一套的操作，让人们不禁怀疑：两党提出的措施究竟能在多大程度上解决美国住房市场的各种问题。

而在这背后，美国人难圆的“住房梦”与美联储货币政策负面影响、美国人为割裂全球供应链以及地方政府相关住房政策缺失等多重因素息息相关。

首先，为应对通胀，美联储自2022年起多次激进加息，由于联

邦基金利率与住房抵押贷款利率密切相关，利率上升使购房成本急剧增加，造成许多潜在买家无力承担购房费用。

其次，美国滥施贸易保护主义，严重破坏全球供应链稳定，导致其建筑材料中依靠进口的钢铝、瓷砖、石材、玻璃以及五金配件等产品价格上涨，显著增加房屋建造成本，从而直接推高房价。

美国《华尔街日报》刊文称，为寻求供应链重组，美国及其盟友从离岸外包转向“友岸外包”，导致建

筑材料供应不确定性和成本的上升，对住房市场产生负面影响。

此外，美国住房市场供需主要依赖市场机制调节。在一些住房需求高的城市，市场机制无法有效提供足够的平价住房，而联邦和地方政府在推行可负担住房等方面存在政策缺失，导致中低收入家庭面临棘手的住房问题。

当难题成为“死结”，两党候选人的策略最终均变成自说自话和相互指责，留下普通民众在重压下继续承受。

(新华社)