



维州全职房地产经纪人

沈黎晨

Kevin Shen

**真诚对待
耐心专业**

我们的宗旨：
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

电话: 571-267-0327

1-202

14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

邮箱: sLszj@hotmail.com

预计2020年房屋装修热潮将减弱

根据哈佛大学住房研究联合中心的“领先的改造活动指标”，明年美国的房主有望在房屋装修和维修上花费更少。

该中心在周四的一份报告中表示，预计到2020年底，用于房屋维修的房主支出的年度收益将从2019年的4.8%下降到1.5%。报告说，在过去十年中，年增长率在5%

到7%之间。

该报告称，这一估计将使2020年的房屋翻新和维修支出达到3330亿美元，而2019年为3280亿美元，2018年为3130亿美元。

报告称：“对于重塑市场，2020年的增长预测肯定不足2%，尤其是考虑到历史平均年增长率约为5%。”“尽管如此，今年房主的改善

和维修支出仍将扩大。”

装修支出可能是房地产需求的指标，因为购房者通常会在上市之前先翻新房屋。在交易的另一面，购买者通常在关闭房屋后花钱，以自己喜欢的方式进行装修和重新装修。

这些支出是美国经济的重要组成部分，因为它增加了占GDP约

70%的消费者支出。

预计房屋建筑活动将增加之际，对现有物业的翻新需求预计将减弱。房利美(Fannie Mae)在12月23日的预测中表示，建筑商可能会在2020年开始建造97.5万套单户住宅。根据政府数据，这将是自2007年以来的最高水平。

哈佛大学的报告说，预计今年

翻新支出的放缓可能不会持续到2021年。

报告称：“尽管房屋建设和销售活动目前正在坚挺，但去年初的疲软将继续拉动2020年支出增长的重塑。”“不过，随着今天健康的房地产市场指标最终将导致更多的房屋翻新和维修，增速放缓应在年底前开始放缓。”

住房市场面临建筑工人短缺的挑战

据美联储行长米歇尔·鲍曼称，美国住房市场面临的巨大挑战之一是建筑工人的匮乏，这使得住房建筑商无法满足不断增长的人口需求。她说，市场上房地产的短缺一直限制了该国某些地区的房地产销售。她说，答案是要建造更多的房屋，但新屋开工已经滞后了家庭的形成。

鲍曼周四在密苏里州堪萨斯城的一次演讲中说，造成这一现象的最大原因之一是缺乏建筑工人。

鲍曼说：“建筑业的职位空缺与失业率之比(衡量劳动力市场实力的比率)在2018年底飙升至历史高位，并且一直保持在这个水平附近。”“这些指标证实了我在访问该国不同地区时从建筑业雇主那里得到的信息——很难找到和雇用熟练或其他方面的工人。”

她说，一种解决方案是职业培训计划，该计划将年轻人与建筑行业的工作联系起来。

她说：“我希望这些努力以及

持续强劲的就绪市场能够鼓励更多的人加入或在某些情况下重新加入建筑行业。”

国家房地产经纪人协会上个月在预测中称，到2020年，单户住房的开工总数可能达到100万，是自2007年以来的最高水平。根据政府数据，在截至2019年的五年中，平均每年为822,000。从1958年到2007年，即房屋崩盘的前一年，随着人口的增长，单户住房的平均开工量为110万。

鲍曼说，住房是一个对GDP产生广泛影响的问题。她说，现有房屋的支出以及新房屋的建设占美国经济的15%。

鲍曼说：“我和我在美联储的同事一直密切关注住房领域的发展，部分原因是它在历史上一直是经济增长的重要推动力。”鲍曼说：“如果将家庭每月在住房上的花费以及建造新房和新公寓的费用计算在内，住房将为每美元的经济活动带来约15美分的收益。”

2019年搬迁的美国房主人数以比往任何时候都要少

当建造了这么少的新房屋时，美国人会怎么做？根据Buildfax的最新报告进行重塑。

根据房屋数据和分析公司的数据，自从1947年首次追踪该指标以来，2019年是美国流动性最低的一年。去年，只有9.8%的美国人搬迁。尽管这是一个新的低点，但与2017年至2018年间移动的仅有10.1%的差距并不遥远。

Buildfax的报告指出，新建是该问题的一部分。即，缺乏它。尽管2019年的单户住房授权量同比增长了4.82%，但这一年并没有令人印象深刻。根据该报告，从2019年11月到2019年12月，授权量下降了2.61%。

“美国面临住房短缺，部分原因是去年住房建设放缓。Buildfax董事总经理乔纳森·卡纳雷克表示，在全国的大都市和小城市中都感受到了这一点。“现在，即使经济表现出强劲的增长并且抵押贷款利率仍然很低，那些想要购买新房的人在住房供应紧张的竞争中面临着挑战。”

相反，报告指出，人们正在重塑。Buildfax报告称，现有维护量和支出同比分别增长9.47%和16.26%。过去，Buildfax经常将房

屋维护活动称为衰退指标。随着这项活动的增加，Buildfax断言衰退可能性降低，反之亦然。

话虽如此，Buildfax在其12月《健康住房报告》中指出：“维修和改建工作显著增加，这可能是由于房主感到无法购买新房，因此无法投资其现有财产。”

正如许多经济学家所指出的那样，美国房主现在已经呆了一段时间。“就地老化”的概念并不是一个新概念。在2018年8月，AARP透露，接近90%即将退休的房主希望随着年龄的增长而留在自己的房屋中。

在大多数情况下，它们是。

去年2月，房地美(Freddie Mac)发布了一项研究，该研究表明1931年以后出生的老年人在家里的居住时间比前几代人更长。根据该报告，这一代人在2018年从市场撤回了160万套房屋。

HousingWire专栏作家Logan Mohtashami提供了他对该主题的分析。

他写道：“美国人在家里待的时间更长，因为他们拥有的房屋非常适合家人的需要。”“过去四十年来，家庭规模不断扩大，而家庭规模却在下降。”

喜欢2019年的抵押贷款利率吗

2020年将会更低

在房地产界，由于抵押贷款利率持续且意外地下降，这一年将被铭记。

尽管房贷利率不会再下降一个百分点-房地美数据显示，11月30年期固定抵押贷款利率为3.7%，而去年同期为4.87%，但它们将设定一些房利美(Fannie Mae)在预测中称，新低。

房利美协会(Fannie Mae)的数据显示，2020年的平均固定利率可能为3.6%，这将是自1973年房地美(Freddie Mac)记录以来的最低年度平均水平。相比之下，2019年为3.9%，2018年为4.5%。当前的记录是在2016年创下的，当时年平均下降到3.65%。

抵押贷款利率最终由债券投资者决定，他们对通货膨胀持坚定的态度，以此作为衡量他们愿意接受的收益率的标准。通货膨胀率上升侵蚀了收益，导致抵押贷款利率上升。在今天这样的低通胀环境中，他们仍然可以在赚取低收益的同时赚钱，这对借款人来说意味着低利率。

对于休克疗法，请考虑1981年的年平均水平：16.63%。那不是有史以来最高的抵押贷款利率。观察每周平均数，由于经济在顽固的通货膨胀中挣扎，1980年中期利率升至18.6%。

美联储前主席保罗·沃尔克(Paul Volcker)打破了通货膨胀的局面，使抵押贷款利率低于4%的人于12月8日去世，享年92岁。

1979年，他被吉米·卡特(Jimmy Carter)总统任命时，他继承了美联储屈服于理查德·尼克松(Richard Nixon)总统的强力武器并在错误的方向打开货币插口引发的通货膨胀周期。

随着总统唐纳德·特朗普(Donald Trump)试图加强现任美联储主席杰罗姆·鲍威尔(Jerome Powell)将利率降至零以下，我们看到了尼克松今年的重现。这本可以给经济带来暂时性的影响，并增加总统的竞选连任。

尽管总统召集总统-特朗普称鲍威尔和其他央行行长为“黑头”，“失败者”，“天真的”和美国的

“敌人”，但称“没有‘胆量’，没有道理，没有远见！”美联储拒绝了放弃其独立性。世界上最强大的中央银行在2019年进行了三笔小额存款，年末利率为1.75%。

周四，瑞典-在2008年金融危机之后第一个尝试将利率降至零以下的国家-改变了方向，将利率提高至零。其他尝试过零利率的国家(例如德国)还没有看到它转化为经济增长的动力。根据国际货币基金组织(IMF)的预测，德国2020年的经济预计将以美国预计的2.1%的速度增长约一半。

11月22日发布的美联储会议纪要显示，成员们一致反对屈服于特朗普对负利率的需求。在美联储12月11日会议之后的新闻发布会上，鲍威尔列举了沃尔克的独立性例子作为美联储的灵感。

鲍威尔说：“他以勇气，正直和坚韧的精神奉行他认为最终将使所有美国人受益的政策。”“我和我的同事们继续从他的榜样中汲取灵感。”

1月份房屋建筑商信心减弱下跌1点至75

根据一月份的住房市场指数，由于劳动力和供应的担忧，本月房屋建筑商的信心略有下降。

发布月度报告的全国房屋建筑商协会和富国银行(Wells Fargo)透露，人气下降了1点，至75。

NAHB首席经济学家罗伯特·迪茨(Robert Dietz)表示：“随着美联储的暂停和有吸引力的抵押贷款利率，自去年春季开始的单户住

宅建筑的稳定增长将持续到2020年。”“但是，建筑商继续努力解决人手短缺的问题，而买家却因库存不足而感到沮丧，尤其是在新房中。”

本月，衡量当前销售状况的指数下降至81点，而买家访问量增长至58点，未来六个月的销售预期保持在79点。

区域HMI得分的三个月移动平均值显示，南方稳定在76点，东

北上升到62点，中西部上升到66点，西部上升到84点。

尽管本月总体情绪减弱，但NAHB主席格雷格·乌加德(Greg Ugalde)表示，未来几个月建筑业可能会增长。

乌加德说：“低利率，健康的劳动力市场以及对额外库存的需求，为2020年房屋建筑收益的进一步增长奠定了基础。”

