



**Samson Properties**

**维州全职房地产经纪**

**沈黎晨**

**Kevin Shen**

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  
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

邮箱：sLszj@hotmail.com

## 旧金山房地产价格下跌2%

3日发布的2019年11月数据显示，全美国房价继续温和上涨。

标普道琼斯指数公司董事总经理兼指数投资策略全球主管克雷格·拉扎拉(Craig J. Lazzara)说：“11月，美国住房市场保持稳定。随着该国综合指数本月上涨3.5%，房价目前为59%。比2012年2月达到的低谷高出%，比金融危机前的峰值高出15%。”

凤凰城连续第六个月保持榜首，11月的年增长率为6%。夏洛特和坦帕上涨了5%。

实际价格  
但是，从2018年11月到2019年11月，大都市旧金山的实际价格(经通货膨胀因素调整后)下跌了

2%。在12个月中，旧金山的标普S&P CoreLogic Case-Shiller 房价指数在过去12个月中持平，旧金山房价小幅下跌。

芝加哥也是如此，实际房价下跌了2%。纽约实际价格下跌了1%。

洛杉矶的价格在十月份没有上涨之后，在十一月份反弹了一点，上涨了1%。

价格上涨动能仍在放缓  
“缺乏可负担住房的高成本市场仍然是一个关键问题，与一年前相比，价格增长减幅最大，旧金山和纽约地区的价格几乎每年都停滞不前，”博士写道。CoreLogic首席经济学家Frank Nothaft。“根据

普查的估计，纽约和伊利诺伊州是2019年人口损失最大的两个州。这个因素加剧了纽约和芝加哥的低迷价格。”

尽管大多数市场的价格仍在上涨，但涨幅却越来越小。对于整个美国来说，房价的上涨速度比前一年慢了一个百分点。

上个月，Case-Shiller指数涵盖的20个大都市中，没有一个比过去12个月的升值幅度更大。然而，11月份的新数据显示，华盛顿特区和圣地亚哥的房价在过去12个月中的增长速度比之前的12个月快了一个百分点。

价格升值趋势  
从2018年开始，西雅图，拉斯

维加斯和旧金山等之前炙手可热的市场出现了大幅增值放缓。8月和9月，这些城市的房价开始反弹。

经济学家之间的普遍共识是，自2018年11月至2019年9月，抵押贷款利率急剧下降已开始对房价产生影响。30年期固定利率抵押贷款的利率从2018年11月的近5%降至现在的约3.6%。

美国住房市场  
在全国范围内，2017年和2018年上半年的年度房价升值幅度约为6%，然后才开始下降。在2019年以3%的年升值速度运行后，11月美国房价升值略有上升。去年早些时候抵押贷款下降可能会影响到2020年的几个月。

CoreLogic的Nothaft博士表示：“在几乎所有城市中，价格便宜的房屋的价格增长速度都更快，这凸显了对价格可承受房屋的强劲需求以及该价位上可供出售的供应有限。”例如，在11月份凤凰城价格最低的三分之一中，房屋的销售价格每年上涨9%，远远超过整个凤凰城地区。

11月的数据是Case-Shiller提供的最新数据。该数据是3个月的移动平均值，因此他们所说的11月实际上是9-11月的平均值。最好将11月的数据视为截至2019年11月的季度的数据。

## 住房市场缺少380万套房屋

realtor.com®的一份新报告警告说，没有足够的房屋供人口使用。全国共有380万户房屋短缺。而且影响可能是广泛的：买家之间的竞争可能会加剧，导致房价上涨。

新房市场能否赶上需求？realtor.com®经济研究总监哈维尔·维瓦斯(Javier Vivas)说：“房屋建筑商有很多机会，但还有很多要爬的山。”“当前的库存危机和对380万套新房屋的需求意味着潜在买家的需求几乎是永不满足的，尤其是在低端市场。”

在2012年至2019年之间，建造了约590万套单户住宅。但是，在这段时间里，大约形成了980万个新家庭。

面对劳动力和土地短缺以及

价格上涨的房屋建筑商，在过去的一年中已经开始增加他们的精益库存。但是水平仍然远低于两个十年的平均低点。Realtor.com®研究人员估计，即使建造速度高于平均水平，建造者仍需要四到五年才能恢复平衡。

缺少库存存在入门级和中端市场最为严重。

Vivas说：“大量的租房者和收入丰厚的合格的潜在买家正在等待。”如果经济避免全面衰退并且房价保持低位，则建筑商的窗口仍然敞开。如果建筑商能够以合适的价格交付房屋，吸收将在整个十年的上半年继续增强。”

## 美国重塑信心指数在第四季度上升

全国房屋建筑商协会最新的重塑市场指数(RMI)在2019年第四季度达到58的读数，比上一季度上升了三点。

RMI一直保持在50以上，这表明自2013年第二季度以来，更多的改建商报告说市场活动比上一季度要高，而报告的市场活动却要少。2013年第二季度以来，总体RMI均对当前的改建活动和未来指标进行平均。

NAHB改建商主席Tim Ellis, CAPS, CGP, CGR, GMR, Master CGP, 贝尔公司的改建商表示：“市场上的房屋库存不足，迫使人们留在家中，从而增加了改建的需求。”空气，医学博士

当前市场状况比上一季度增加2点，达到56。在其三个主要组成部分中，主要增加和变更增加了4个点，达到56，次要增加和变更



增加了1个点，达到54，而家庭维护和维修部分则上升了1个百分点。

未来市场指标比上一季度增加了3个百分点，达到60个。招标数量增加了3个，达到58个，接下来三个月的承诺工作量增加了3个百分点，达到57个，重塑工作的积压增加了5个百分点，达到64个。

提案任命数量增加了2点，达到62。

NAHB首席经济学家罗伯特·迪茨(Robert Dietz)表示：“由于几个因素，重塑工作积压的增长并不令人惊讶。”“在强劲的整体经济和低利率的支持下，对重塑的需求很高，由于技术工人的持续短缺，要满足需求并迅速解决积压的工作具有挑战性。”

## 美联储降息对春季购房者不利

美联储去年曾三度降息，并承诺在工资和通货膨胀率没有有意义的提高的情况下不提高利率。——这是劳动力市场和经济扩张的喜悦。但转弯时，这一转变并不受到一群人的欢迎：准购房者。

尽管较低的抵押贷款利率意味着更多的家庭可以负担得起更高的购买价格，但这种转变的结果是可供购买的房屋减少了。由于住房市场的供应紧张，这可能意味着购房者今年春天在为简陋的待售房屋而奋斗的过程中发现自己不走

运。

不久之前，即2018年下半年，房地产市场面临相反的问题：较高的抵押贷款利率使许多房屋遥不可及，导致房地产市场低迷和房屋数量增加出售。2018年第四季度，新房销售同比下降超过10%，而衡量房屋建筑商情绪的全国房屋建筑商住房市场指数协会跌至三年

来的最低点。房屋建筑商的股票暴跌。即使就业持续增长，千禧一代已经进入了组建家庭和购买房屋的黄金时期，所有这些事情都在发生。

但是自2018年末峰值以来抵押贷款利率的下降已经大大改变了可负担性方程。美国平均30年固定抵押贷款利率已从2018年11月的4.94%下降到今天的3.51%。对于购买价值30万美元房屋的首付比例为20%的购房者，这意味着今天购买的房屋的每月付款额比一年前多了约12%。在此期间，将成年工人的平均工资增长因素定为3%或更多，这意味着买家的购买力比2018年底高15%。

购买力的增加迅速改变了房地产市场的格局。从2018年底到2019年底，NAHB住房市场指数从三年低点到20年高点。自2020年初以来，购买住房的抵押贷款申请

量飙升至自经济危机以来的最高水平。扩张始于2009年中。人口普查局周四报告说，35岁以下家庭的住房拥有率在2019年第四季度达到数年来的最高水平。在两个以适中的住房成本而迅速增长的西部大都市，凤凰城和加利福尼亚的萨克拉曼多，在过去的一年中，可供出售的房屋数量分别下降了31%和39%。也许是因为库存急剧下降，在正常市场中，库存的急剧下降加上价格的上涨将导致供应的迅速增加。例如，如果大豆短缺，农民将只种植更多的大豆。但是，房地产市场与大多数市场不同。供应受到限制的原因有很多。在靠近工作中心的理想社区中，缺少空地，严格的分区要求以及社区对更多房屋建设的抵制。在郊区，那里有更多可开发的土地，通勤时间长，交通运输选择有限，这限制了需求。即使在有大量

买家需求和土地需要开发的地方，房屋建筑商也可能对过快地增加产量持谨慎态度，担心如果市场放缓，他们可能会被过多的库存困住。

这是消费者进入春季购买季节的背景。房屋将供不应求，竞争的可能性确保了更高的价格。这也意味着许多想购买的人根本找不到他们想要的东西和负担得起的东西。

从长远来看，这些可能是我们解决全国住房供求不匹配所需要的条件类型。持续的房屋短缺将导致价格上涨，从而鼓励房屋建筑商通过增加产量来应对。由于住房短缺限制了人才的使用，雇主将把工作转移到工人可以找到并负担住房的地方。但是从短期来看，它仍然是经济的另一个痛点，并且可能成为购房者的麻烦加剧。

