

# 2020 美国房产分析与预测!

美国总体来说,在新的一年里还是拥有十分友好与稳定的房产市场的,可预见的问题在于:价格温和,但是房源吃紧。

首先美国在整体经济在强劲增长的大环境下,抵押贷款的利率远低于去年预测的5%至5.5%的水平,只有3.2%~3.7%左右。

但是,根据 Realtor.com 的数据,无论是在美国以纽约为代表的东岸还是以洛杉矶为代表的西岸,“入门级”房屋的供应量已经接近了历史最低水平。这就意味着,普通的购房者在负担得起的情况下,找不到足够的房源。

## 1 抵押贷款利率低

绝大多数经济学家都预计,美国在2020年抵押贷款的利率都会稳定保持在4%以下。虽然房屋贷款的利率不会被美联储直接控制,但众所周知的是,抵押贷款市场往往会按照央行的预期走势进行定价。美联储表示,在可预见的未来,美国的经济都将保持一个稳定的状态。

自从2019年第四季度降息以来,美联储对美国经济的看法开始有所改善,但主席 Jerome Powell 表示,除非通货膨胀持续上升,否则美联储将不会再加息。

Fannie Mae 首席经济学家 Doug Duncan 也表示,在全球范围内,各国央行目前所做的也都是降低利率,这就使得进一步提高利率的可能性很低,而即使新的系统生成,那么发挥作用也需要一段时间。当然了,如果中美之间潜在的贸易协议的进度滞后的话,也有可能使美联储试图加息,从而造成抵押贷款利率的上升。不过目前并没有这种迹象。

## 2 “婴儿潮”一代人的退场

通常来说,婴儿潮一代人是指在1946年至1964年之间出生的人。

二战刚结束,世界迎来了久违的和平,引发了群体人口增长。这一代人占了当今世界人口的很大一部分,尤其是在发达国家。

美国人口的近五分之一都可归于婴儿潮的一代,并且这些人已经并将继续对美国产生了重大影响,但是由于时间和寿命的必然性,他们也即将“退场”。

同时,他们之间对于住房的审美等偏好有所不同,这也为住房市场带来了新的考验。另一方面,这些大量的房源供应的地段也不一定符合年轻一代的需求。

调查显示,“X世代”和“千禧一代”更喜欢住在“大城市”、“大都会”地区的城市或者郊区,这些地段不仅能提供强大的Wi-Fi网络信号,还有在步行距离就能达到的许多商店和餐厅。

在他们看来,“婴儿潮”一代的前辈们输出的房源既贵,又偏僻,动辄上百万美金却又过于远离都会区,实在不是一个合适的选择。

## 3 “千禧一代”加入战场

美国人通常把上世纪末出生的“80后”和“90后”统称为“千禧一代”(Millennial)。和许多人唱衰的不同,美国银行的消费报告显示,千禧一代在理财和职业规划方面表现得与老一辈一样优秀,有时甚至更好。在调查结果中:63%的人有储蓄,59%感到有经济保障,73%的千禧一代每月都会坚持预算并理性消费。

在房产市场中,根据 Realtor.com 最近发布的经济预测,千禧一代在2020年也将比以往任何时候都能更进一步推动美国住房市场在2020年向前发展,大批买家会涌

入并购买他们的第一套住房。这代人中,有大约480万人会在2020年迈入30岁,而这也正是许多人购买人生中第一套房子的时候,并且接下来会承担抵押贷款总量的一半。

另一方面,由于过去几年的增长,在包括芝加哥、拉斯维加斯、达拉斯、旧金山和迈阿密在内的100个美国十万人以上的城市中,有四分之一的城市房价也许会下降;

再加上2020年的抵押贷款利率最高很可能也就在3.88%附近徘徊,所以,以所有年龄段的“千禧一代”为代表的总体买家群体需求将会在2020年保持强劲,尤其是对于入门级的房屋。

但是,入门级买家实际上很难找到合适的住房,因为50万美元以下的房屋的库存量有限,仍然供不应求,而婴儿潮一代所“释放”出的大量房屋资源又相对昂贵。

即使千禧一代在预算允许的情况下找到了合适的“豪宅”,但是他们的许多人也背负着学生债务,并不能完全在中高端房产市场大展拳脚。

## 4 加州房市

作为美国华人移民最钟爱地区之一,加州房价中位数在2019年底为55.4万美元。Zillow 预测这个水平到了2020年八月,只会再平均上涨9000美元。

当然了如果像一些乐观的经济学家的预测一样,美国经济持续升温,那么加州房价增幅有可能超过9000美元。

「旧金山湾区」房屋交易整体增长4.6%。旧金山以外的地区的销售额下降了4.8%。在过去的12个月中,南加州房价上升了7.5%,中部地区上涨了6.3%,而代表高收入与科技地区的湾区仅仅上升了

2.2%。湾区住房的较低收益率也反映了科技行业的不确定性。

「洛杉矶(县)」在过去的12个月中房价上涨了7.4%。

「旧金山(县)」在2019年底,房产市场的热销数字明显下降,整体下降20%——旧金山房子实在是太贵了。

「圣地亚哥(县)」圣地亚哥的房价上涨了1.1%——即7000美元。

总的来说,由于加州经济、政策和工作机遇等原因,这里的住房市场仍然持续缺乏供应,这种情况可能还会持续很长的一段时间。这也意味着整体房价以及租金价格持续居高不下。

截止目前,加州活跃的房源数量连续下降了5个月,比前一年减少了22.5%——这也是加州房源连续第三次三位数的下降。而房源平均的销售天数也降至了25天。

鉴于低利率和企业撤回资本支出的行为,技术、制造业、银行和金融业的就业增长缓慢十分正常。

但是如果像专家预测的那样,对美国2020年经济增长的预测实现的话,那么吸引大量移民的加州房市的房价就很可能在2020年首先飙升。

有趣的是,Zillow 的专家小组在研究中说,圣地亚哥将会是2020年加州最热的住宅市场,其房价涨幅在2020年将大概率超过美国全国涨幅。

## 5 纽约仍然是卖方市场

作为美国东岸的代表,纽约州的房价仍然持续上涨。

从2018年到2019年夏季,销售价格的中位数上涨了7.1%。

事实上,2019年的每个月的中位数销售额都比上一年高。而多年来这一直都是一个明显的趋势。

根据 Zillow 数据,纽约州房价中位数目前约为33万美元,一年时间同比增长了8.1%。此外在可预见的未来,还要增长4.1%。

所以我们可以基本确认纽约住房市场在2020年指向了一个更高的销售价格。房价上涨,但是房屋库存仍然紧缩。回顾过去一年中纽约代售房屋的平均数量,我们可以看到它在持续下降。

到2019年底为止,全年的房屋库存水平一直在小幅度波动。

在过去的三年中,代售房屋数量在2017年减少了7.9%,2018年减少了2.4%,2019年下降了2.6%。

虽然预测显示在2020年不会出现任何大幅度减少的情况,但是房价上涨和库存紧缩就已经决定了这个卖方市场的形成。

所以长远来看,投资纽约市的出租物业将会带来可观的回报,但房价的波动数据来看,并不建议近期在纽约市进行房产投资。

## 6 总结

另外,美国东南部各州也会主导房价升值幅度,因为越来越多的人或雇主会搬到基础房价温和的东南部城市,而且那里许多地区的房价在涨幅方面也在引领全美国。

总体而言,由于:需求继续超过供应。更多的首次购房者加入市场(千禧一代等等)。“婴儿潮”退场但是房屋无法找到合适买家等原因,2020年美国整体房价还会小幅度继续上升,约上涨2.9%~4.3%。

这就又回到本文开头的分析了:对于“入门级”购房者来说,房价和抵押贷款利率都是很友好的,可以考虑入手——前提是你能够找到合适的房源。

**NATIONAL LIFE GROUP 国家人寿集团**

**生前福利万全保**

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病 重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

**丁昌永 & 吴家玲**  
Steven Ting Alice C. Wu

**区域经理**  
**240-731-8283**  
(招聘兼职/全职经纪)

**保险规划 · 退休规划 · 年金计划**  
**教育基金规划 · 遗产分析及规划**

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850  
维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22182

5-115

保单贷款与提前支取会减少保单的现金价值和死亡理赔金,亦可能导致纳税和可能会影响接受公共援助的资格。保险附加条款都需要经过审核,除外责任或限制可能就不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(R) 是国家人寿保险公司及其联盟企业的商标。只是招聘目的而已。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答**

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
**(410) 988-4451** Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Upright Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com

5-088

**为您 保驾护航**

**纽约人寿**  
《财富》杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老年金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保障,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)  
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com

**袁斐**  
Fanny Yuan  
特优成就奖  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
全国优秀业绩奖会员  
二十五年专业经验

6901 Rockledge Dr.  
#800 Bethesda,  
MD 20817-1817  
5-071