



Samson Properties 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
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

邮箱：sLszj@hotmail.com

拉斯维加斯房价在2月创下历史新高

根据 Las Vegas Realtors 的说法,现有的当地房价最终在2020年2月打破了历史最高记录,而住房供应却在不断萎缩。

LVR 报告显示,2020年2月在内华达州南部通过其多重上市服务(MLS)出售的现有单户住宅的中位数价格为316,000美元。这比1月份增长了3.6%,比2019年2月增长了6.7%,超过了2006年6月创下的315,000美元的纪录。

“我们一直在等待这个里程碑,”2020 LVR 总裁汤姆·布兰查德说。“虽然谈论我们最终如何打破记录很有趣,但重要的是要记住,我们花了超过13年的时间才能到达这里。如果考虑通货膨胀,您可以辩称房价实际上应该比实际价格高得多。今天。”

同时,LVR 报告称,2月份出售的当地公寓和联排别墅的中位数为17.5万美元,与1月份相同,

比2019年2月上漲6.1%。在看到2019年12月的本地房屋中位价格接近其数千美元之后布兰查德(Blanchard)表示,他预计价格纪录将在2020年下降。在去年放缓之前,当地房屋价格自2012年初以来一直飞涨,年均实现两位数增长,同时从经济衰退后回升。低点。根据LVR,内华达州南部出售的现有单户住宅的中位数价格在经济衰退期间于2006年6月达到顶峰,为31.5万美元。2012年1月,当地房屋价格跌至衰退后的118,000美元底部。

布兰查德说,他还鼓励看到从2020年开始的房屋销售量增加。2月份出售的当地房屋,公寓和联排别墅的总数为3,089套。与去年同期相比,2月份房屋销售增长了25.7%,公寓和排屋的销售增长了14.0%。

与去年同期相比,销售额的增

长逆转了去年的趋势。根据LVR的数据,2019年内华达州南部出售的当地房屋,公寓和联排别墅的总数为41,269。与2018年的42,876总销售额和2017年的45,388相比有所下降。

至于房地产市场的不利因素,布兰查德说,当地的住房供应继续萎缩至历史最低水平。目前的销售速度相当于不到两个月的可售房屋供应。他说,六个月的供应被认为是一个更加平衡的市场。布兰查德说:“我认为现在可以说我们正在解决住房短缺问题。”“在美国其他地区也是如此,那里的人们待在家里的时间更长,房屋建设根本无法满足需求,特别是在内华达州南部这样的增长地区。”

截至2月底,LVR 报告了4,240套单户住宅,没有任何报价出售。

与一年前相比下降了40.6%。对于公寓和联排别墅,2月份列出的1,214处没有报价的房产比去年同期下降了30.8%。

LVR 报告称,2月份出售的所有当地房地产中有25.1%是用现金购买的。相比之下一年前为26.2%。这远低于2013年2月的峰值59.5%,这表明现金购买者和投资者仍活跃于当地房地产市场,但所起的作用要比衰退期间和衰退后要小得多。

同时,所谓的不良销售数量仍接近历史最低水平。该协会报告说,卖空和止赎房屋加起来占2月份所有现有当地房地产销售的2.5%。相比之下,一年前所有销售额的2.6%,两年前为3.8%,三年前为10.6%。

这些LVR统计信息包括到2020年2月底的活动。LVR 根据其MLS收集的数据每月分发统计

信息,这些数据不一定说明本地建筑商出售的新建房屋或所有者出售的房屋。

拉斯维加斯其他市场亮点包括:

2月份通过MLS跟踪的当地房地产交易的总价值为房屋接近9.18亿美元,公寓,高层公寓和联排别墅超过1.16亿美元。与一年前相比,2月份房屋总销售价值增长了33.1%,公寓和联排别墅的总销售价值增长了21.2%。

目前,房屋和公寓的销售速度低于去年。2月内,在60天内售出了68.5%的所有现有本地房屋和66.9%的所有本地公寓房和排屋。相比之下,一年前,所有现有本地房屋的69.3%和所有现有本地公寓房和联排别墅的60.7%在60天内售出。

房地产投资者应如何应对体验式零售的兴起

考虑到美国目前的零售状况,今天在大型购物中心或购物中心投资似乎与在维苏威火山爆发期间购买庞贝城房地产一样明智。

我们都读到了在线零售商对不幸的实体零售商造成的持续破坏。在2019年,关闭了约9,300家零售店,高于2018年的5,844家。仅在过去三年中,曾经形成的公司,从巴尼的纽约和西尔斯,到RadioShack和Toys “R” Us 申请破产,使许多商场陷入困境填补空缺。

这些故事可能来自所谓的零售世界末日,令人沮丧,但它们往往夸大了局势的严重性。根据最近的报告,每关闭一家商店的零售商,就有5.2家零售商开设新的地点。此外,少数零售连锁店正在推动大多数商店倒闭。据The Motley Fool 报告,在2019年,只有16家零售商负责了73%的关闭。

体验式零售救援

最重要的是,这些可怕的报告常常忽略了一种强大的,称为体验式零售的实体商业模式的出现。

对在线零售的一种进化响应,体验式零售正在将许多购物商店从交易型仓库转变为品牌和产品展示柜,这些产品通过全渠道购物体验和多感官娱乐相结合来吸引消费者。

例如,在伦敦的在线时装零售商 Farfetch 的“未来商店”中,为消费者提供了登录屏幕,可搜索他们的购买历史和心愿单,以及可让他们看到不同尺寸和尺寸的试衣间智能镜子。替代产品-甚至不用离开更衣室就能支付购买费用。

在其他地方,弹出式餐厅,商店,陈列室,画廊和其他临时场所正在激发品牌的热情,并帮助零售商与新客户(尤其是千禧一代)互动,他们更喜欢诸如用餐,听现场音乐,试穿衣服-虚拟商店无法复制。

体验零售可以解释(部分)为什么2019年所有商业物业类型的租金增长都增加而空置率下降了的原因。

体验时代的策略

房东和商业房地产投资者应如何应对这一趋势?以下是四个观察和建议:

1.消费者对零售的期望发生了根本变化。正如Daniel B. Kline 所指出的那样,消费者渴望在店内和在线购物体验中都有选择。拥有全渠道和体验式零售的零售商将蓬勃发展。

然而,房地产的基本面仍然适用。重要的是要认识到,尽管出现了新的趋势,但商业地产投资和管理的的基本原则尚未暂停。在选择优质零售物业时,位置仍然是国王。最好的位置是那些靠

近主要交通干道和高密度住宅区和/或商业区的位置。

2.评估现有和潜在租户的财务状况。业主在考虑任何周转计划之前,应密切注意零售商的可用现金。如果零售商没有足够的预算(或者金融家愿意为重大变化提供资金),那么他们成功的机会就很小。

3.准备关闭更多百货商店,以及关闭许多其他大型购物中心。他们将被较小的商店和数字原生品牌(例如Warby Parker, Buck Mason, Glossier 和 Revolve (仅举几例))取代,这些品牌正在努力增加实体店提供的便利性和体验。

4.知道某些弹出窗口(通常是不需要大量站点修改的弹出窗口)要比其他弹出窗口好。通常,只要零售商已从城市获得必要的许可并与其他租户充分融合,短期内租赁空间的风险就不会很大。显然,零售中心的闲置空间在美学上没有吸引力,如果闲置时间过长,可能会对房地产价值产生负面影响。

零售世界末日并不是真正的大灾难,而只是对那些未能与时俱进的零售商的洗礼。尽管体验式零售的兴起似乎是革命性的,但它不是一场革命,而是一场演变,它是对在线零售竞争的适应以及不断变化的消费者对实体店应有的期望。

美国房屋建筑的红蓝鸿沟

根据最新的美国全国房屋建筑商协会房屋建筑地理指数季度报告,2019年第四季度近三分之二的多户家庭建筑发生在“蓝色县”,希拉里·克林顿在2016年大选中获得了最多的选票。然而,在特朗普总统获胜的“红色县”中,单户住宅建设的比例几乎相同。在红色县,继续进行单户和多户建设的势头仍在继续。

HBGI 的第四季度版本根据2016年总统候选人的投票总数对美国所有县进行了审查,并为红色/蓝色县房屋建筑条件提供了新的思路。

利用第四季度的许可证数据,NAHB 的HBGI 发现:

美国51%的人口居住在蓝色县,而49%的人口居住在红色县。

61%的单户住宅建设发生在红色县;

蓝县发现有64%的多户家庭建筑;

在2019年期间,红色县的单户住宅建筑以平均1.7%的速度增长,而蓝色县则下降1.2%;和多户型建筑在红色县的增长率比蓝色县高得多(分别为21%和8%)。

来自新泽西州什鲁斯伯里市的房屋建筑商兼开发商NAHB 主席Dean Mon 说:“缺乏住房供应和库存是全国住房市场面临的主

要挑战,并且是该国在住房承受能力危机中挣扎的关键因素。”最新的HBGI 数据显示,尽管有近三分之二的公寓建筑发生在蓝色地区,但红色郡县却超过了蓝色郡县,该分析突出了土地使用规则和开发成本在确定房屋建筑数量方面的重要性。在美国各地的社区中”

NAHB 首席经济学家罗伯特·迪茨(Robert Dietz)表示:“虽然单户许可在今年年底才略有上升,而多户许可则录得稳健增长,但在高速增长,低成本市场增加供应方面仍存在挑战。”“蓝色县的单户住宅建设表现不佳,再加上2019年大都市郊区住宅建设的下滑,凸显了这种负担能力的挑战,这为高成本市场的年轻家庭感到沮丧。”

HBGI 是对全国建筑条件的季度评估,并使用有关单户和多户许可的县级信息来衡量各个城乡地区的住房建设增长。

HBGI 第四季度的其他发现:制造业的单户住宅建设继续落后,在2019年期间下降了1.6%,而全国其他地区则略有增长。

小型郊区住宅区(小型郊区)的单户住宅建设增长最快,而大型都会区的传统郊区则持续下降(下降1.4%),这是单户住宅表现最差的地区。

到今年年底,多户住宅建设在所有地区都取得了增长。

