



**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

# 当前局势会有更多的美国人购买房屋吗

尽管经济下滑通常会抑制购房和购房，但目前由当前局势引发的经济放缓可能会逆转传统观点，并导致美国住房拥有率上升。

在3月中旬当前局势暴发严重关闭经济之前，2020年第一季度的房屋拥有率为65.3%，比去年同期增长了1.1%。在2019年的最后三个月中，该比率为65.1%，是2013年底以来首次超过65%。

约翰·伯恩房地产咨询公司负责人莱斯利·德奇(Lesley Deuch)说：“在大流行发生之前，我们经历了三个月来各个年龄段和行业的最强劲的购房活动之一。”“确实，该行业是自上次低迷以来最强劲的。”

因此，许多房地产专业人士和分析师认为，当前局势已经造成了被压抑的需求，并将在今年晚些时候大量涌入市场。据房地产经纪公司Redfin，购房需求已经超过了大流行后的水平。

房地产公司Haus的首席经济学家兼分析高级副总裁拉尔夫·麦克劳克林(Ralph McLaughlin)表示：“我们可能会看到房屋拥有率上升的一个原因是，在大流行之前，人们对购房的兴趣一直很高。”“实际上，美国的新房主数量超过200万。这基本上是一年来来的最高记录。”

病毒性爆发也加剧了某些家庭购物者对新居所的需求。根据约翰·伯恩房地产咨询公司(John Burns Real Estate Consulting)的分析，千禧一代-既是首次购房者，又是年轻的家庭扩大规模-都在寻找新房来代替他们目前拥挤的空间或逃避妨碍社会疏远的公寓楼。

约翰·伯恩房地产咨询公司负责人肯·珀尔曼说：“我认为现在我们正在看到房屋的变化，人们的居住地以及人们每天在房屋中的生活方式已经重新受到重视。”“我认为这将会是一个长期趋势。”

可以说，这种对房屋的新发现已经将城市居民推向郊区和人口较少的城市，那里的房屋价格便宜，这些城市居民在人口稠密的城市核心地区租房。例如，一些纽约人现在发现，他们的钱可以在城市边缘购买宽敞的单户住宅(与曼哈顿的昂贵公寓相比)，在这里，租金和待售价格都更便宜。

几种情况可能会促使更多的美国人拥有房屋

德奇和珀尔曼都同意，现在要明确地说是否还会有更多的美国人因为大流行而选择拥有该权还为时过早。但是麦克劳克林指出了几种非互斥的情况，可能会支撑美国的房屋拥有率。

一方面，联邦政府推出了当前局势保护措施，对房主的保护范围比对租房者的保护范围更大。

麦克劳克林说：“租房受到巨大封锁的影响尤其严重。”“失去工作的大多数人是酒店、休闲和服务

业-这些雇员绝大多数是租房者。

“如果房客数量能够减少，那么如果房主能够留在家中，那实际上可能会使房屋拥有率上升。”

2020年第一季度，租房家庭减少了640,000。如果那时候的某些下降可以完全归因于租房者成为房主，那么今天，有各种不同的动态将租房者拉向不同的方向。

由于大流行，他们失去工作并且房租变得难以承受，因此一些租户(尤其是住在昂贵城市的租户)正与朋友住进或与父母住在一起，从而有效地减少了租房家庭的数量。

然而，与此同时，一些美国人，包括房客，正在从州失业救济金和联邦补充保险(每周总计600美元)中收取比他们所挣的更多的钱。

由于花掉这些额外资金的选择很少(由于关闭了全国各地的一家企业超过一个月的时间)，许多公司选择保留这些资金。根据数据网站Statista的数据，3月份美国的

个人储蓄率(即储蓄与可支配收入之间的比率)跃升至13.1%，而2018年12月曾高达8.8%。

在某些情况下，这些储蓄变成了首付，在30年期传统贷款的抵押贷款利率低于3.5%(并且预计还会进一步下降)的情况下，买家的需求将进一步增长。

然而，对于家庭购物者来说仍然存在障碍和未知数。放贷人已经收紧了其抵押贷款的发起要求，包括信用评分和首付，这使一些购房者从房地产市场避开了。

此外，紧张情绪继续笼罩着该国的失业人数和失业率，尽管由于国民经济试图重新开放，最近两个数字的增速都在放缓。

“因此，就房屋拥有率而言，我们可能会看到的有点像草书的‘V’，”McLaughlin说。“我们将会看到拥有率的最初上升，可能会持平甚至下降，然后在接下来的五年中，房屋所有权率将持续上升。”

## 投资者需要了解第二季度的纽约市住房市场

由于多户投资者在不确定的情况下寻找有关该行业的数据和见解，因此2020年第一季度的数据以及大流行早期的影响正在为人们的预期提供一些启示。第二季度将更加清晰地了解锁定和高失业率在多大程度上影响了销售交易和其他重要数据，例如租金收入，但就目前而言，我公司Ariel Property Advisors的第一季度数据实际上显示出更大的稳定性在某些地区，可能比许多人想象的要多。这是您需要知道的。

**当前局势的早期归还**

请记住，纽约州暂停订单已于3月22日生效，因此您在任何地方看到的用于房地产交易的第一季度数据都不会受到大流行的极大影响。也就是说，在第二季度，当前局势会严重影响纽约市多户市场的交易量，我们将在第三季度末看到全部情况。早在4月，该资产类别的活动就已经很少，而在第4季度的5月和6月也可能如此，因为预计在复苏的经济中买家会有所犹豫。

但是，有一些令人鼓舞的数字。与任何其他资产类别相比，4月份的多户家庭部门收款情况更好。自由市场的多户型公寓的全额回收率高达80%至90%，而租金稳定型公寓的回收率介于50%至75%之间，第8节(即政府补贴的住房)的回收率不受影响，因为大多数付款来自政府，即使在正常情况下也可以提供救济。

**整个自治市镇**

在第一季度，纽约市多户家庭部门在74笔交易中(包括116处房地产)总计实现了17.1亿美元的

收入，较2019年第四季度减少了30%。然而，这一数字受到布鲁克菲尔德房地产公司(Brookfield Properties)的东哈林投资组合(East Harlem Portfolio)的影响，该组合在2019年10月以11.6亿美元的价格售出。除去这笔交易，销售美元数量实际上增长了35%，交易量增长了19%，而建筑数量却下降了24%。与去年同期相比(即2019年第一季度与2020年第一季度)，美元交易量和交易量保持相对稳定，显示出稳定性。

**曼哈顿第96街以下**

低于第96街的曼哈顿在2020年第一季度创造了最高的交易额，达到7.076亿美元。这占该市所有地理子市场交易的总美元交易量的41%。与上一季度相比，美元数量增长了232%，而交易量和建筑数量分别下降了6%和23%。Invesco以3.806亿美元(每平方英尺934美元)的价格出售了Midtown高层10 East 29th Street，但这确实使美元的交易量出现了倾斜。

与去年同期相比，美元交易量持平，交易量下降了29%，建筑数量下降了43%。缺少少于4000万美元的中小型交易。在2019年第一季度，有19笔此类交易，但在2020年第一季度只有9笔。

**曼哈顿北部**

曼哈顿北部地区表现稳定，美元交易量达到2.506亿美元，同比增长630%。考虑到Brookfield Properties的出售，与2019年第四季度相比，美元数量实际上持平。曼哈顿北部地区录得10笔交

易，与2019年第四季度持平，比2019年第一季度增加6笔。

最值得注意的销售是14栋大楼的Irgang Group Portfolio，其中9栋在东哈林区。该组合以7400万美元的价格卖给了邻里恢复住房发展基金，该基金与纽约市合作，试图利用235个单位为无家可归者提供住房。

**布朗克斯**

布朗克斯也保持稳定，美元和交易量与上一季度相比有所增加。该行政区的15笔交易总收入达1.157亿美元，与第四季度相比，美元交易量和交易量分别增长了9%和50%。但是，与去年同期相比，美元交易量下降了25%，交易量下降了6%。几乎相等的交易量表明，布朗克斯的销

售模式与去年类似，美元数量的差异源于2019年第一季度3240亨利·哈德森帕克威(Henry Hudson Parkway)的3560万美元销售额。

该行政区的最大一笔交易是摩根集团(Morgans Multifamily Portfolio)在莫里斯高地(Morris Heights)的三栋建筑。该组合以2990万美元(每平方英尺160美元)的价格售出。

**皇后区**

交易方面，皇后区本季度表现最差，美元和交易量均是所有其他子市场中最低的，在9个物业中的销售额为8,350万美元，分别比上一季度下降78%和31%。与去年同期比较时，该行政区也全面下降：美元交易量下降了

56%，交易量下降了25%。第一季度唯一的销售额超过1000万美元的是29th Street 31-65号，在阿斯托里亚(Astoria)的售价为1670万美元(每平方英尺424美元)。

**布鲁克林区**

布鲁克林是最活跃的行政区，占纽约市总交易的三分之一。布鲁克林尤其令人鼓舞，从第四季度开始全面增长。25笔交易(包括42座建筑物)的总交易额为5.495亿美元，分别增长74%，67%和20%。与去年同期相比，美元交易量下降了10%，但交易量和建筑交易量分别增长了39%和75%，表明机构销售量减少。

该行政区最大的一笔交易是TF Cornerstone以1.375亿美元(每平方英尺570美元)的价格从TIAA-CREF购买了Williamsburg的North 10th Street 250号。值得注意的是，TIAA-CREF以18%的亏损出售了该建筑，低于其2015年为该物业支付的1.69亿美元。

最后纯粹从数字角度来看，甚至在当前局势之前，纽约州的多户家庭市场就在经历放缓，这主要归功于2019年的《住房稳定和租户保护法》。尽管如此，尽管采取了激烈的措施，例如美联储将利率降低至接近零，市场在第一季度的相对稳定性仍不会持续到第二季度。尽管正如我在上一篇有关房地产投资资本市场的文章中所写的那样，有正确的交易可用的资金，所以根据情况分析您的机会并继续监视市场是很重要的。

