

疫情下的美国房产面临何种挑战？未来趋势解读了解一下



席卷全球的新冠病毒对无数行业造成了前所未有的伤害，而疫情形势严峻的今天，海外房地产业正面临什么样的挑战？一些著名机构、媒体及经济学家们对疫情影响下的美国房地产市场现状和未来趋势进行了总结分析，我们来看看他们是怎么说的。

房利美

买卖双方供需齐降，新上市房源减少。根据抵押贷款巨头房利美(Fannie Mae)的最新报告，由于新冠病毒的大流行，房屋销售量将在未来几个月内大幅下降。房利美预测，2020年，全美房屋销售将减少15%，预计年销量将从2019年的534万套降至454万套。

根据著名财经媒体CNBC的报道，在过去的一个月中，全美范围内都在极力阻止疫情的扩散，卖家供给和买家需求双双下跌。CNBC所采用的Realtor.com的数据显示，2020年3月的头两周，新上市房屋量平均增长了5%，但到了4月份的第二周，新上市房屋量锐减了47%。

房价虽增长放缓，但全国范围内房价不会下跌。

根据房利美的说法，如果卖家们选择挂牌出售其房产，不必过于担心价格下跌。房利美预测2020年美国现房中间价将从去年的\$27.2万美元上涨到\$27.5万美元，新房中间价预计将从去年的\$32.1万美元上涨到\$32.6万美元。

CNBC的报道同样表明，虽然春季销售大幅下降，但除部分市场外，房屋价值所受影响并不大。

CNBC的报道中指出，受疫情影响，买家们的挂牌价增长放缓，3月上旬的房屋挂牌中间价比去年平均增长了4.4%，4月上旬的房屋挂牌中间价比去年平均增长了约1%。虽然房价增长会放缓，但全国范围内的房价下跌不会出现。

与次贷危机时房屋大量过剩不同，目前的房地产市场出现了越来越严重的短缺，供需失衡更有利于价格保持强势。穆迪分析公司(Moody's Analytics)首席经济学家马克·赞迪(Mark Zandi)写道：“由于经济适用型住房极其短缺，房价下跌将有限。”

经济学家Duncan 疫情变化会影响市场，但供不应求下的房地产业是经济困境中的支柱。

对于未来的买卖双方来说，房利美预计明年的房地产市场情况会有所改善，整体经济和房屋销售会有所反。房利美首席经济学家Duncan表示，“现有的历史性经济萎

靡和失业，加上我们对新冠病毒有限的认知，造成了眼下这一特别具有挑战性的预测环境。预测的变化性很大，将受到病毒的发病率、严重程度、持续时间、以及公众和决策者对新信息的反映等各方面因素所影响。”

当然，尽管销售受到影响，但刚需仍然存在。市场上想要买房或卖房的人亦不在少数，比如渴望购房安家的千禧一代，在次贷危机中失去住宅而想要重新置业的人群，希望置换到小面积住房的婴儿潮一代等。各大房地产交易平台也纷纷推出了通过视频远程实时看房的服务，以便于在特殊时期促成交易，未来甚至有望成为房产销售的潮流。因而，多个机构或平台的专家们认为，虽然在短期内受到冲击，但在供需严重失衡之下，房地产行业未来将保持稳固。

正如美国建商协会(NAHB)首席经济学家，罗伯特·迪亚茨所说，如果住房供应过剩，美国经济将进入萧条。但美国目前住房还短缺大约100万套。疫情过后，住房建筑将像传统历史一样将帮助美国经济走出困境。

疫情袭击，楼市盼跌？又失望了，洛杉矶房价大涨，破历史记录

疫情重创洛杉矶经济，很多要买房的洛杉矶华人以为机会终于来了，就等着房价大跌了，没想到的是，近期洛杉矶房价反而出现大涨，创下历史最高记录，中位房价攀升至64万元，过去12个月内房价增长百分之6.8。

受到疫情影响，全美3月新屋销售大幅下降百分之15.4。

DQNews报告显示，洛县3月中间房价达64万元，过去12个月内房价上涨6.8%，打破2019年7月创下的63万5000元纪录。

3月共有5684套房屋出售，数量在一年内下降百分之1.5，销售纪录显示比1988年以来的同月平均数8171套低了三成，而且多数交易是在疫情爆发前

完成。

洛杉矶独立屋售出3872套，同比下降百分之2.1，中价位房价为68万元，过去一年涨了7.9%。

公寓则销售1560套，一年内增加百分之1.6，中价位达54万元，房价在一年内涨了3.8%。

建商则售出252套新屋，同比下降百分之9.7，中位数为69万7000元，一年内增涨10.6%。

洛杉矶平均房价与南加州其他五个县相比总体排名第二，独立屋转售和新屋销售排名第二，公寓转售则排名首位。

橙县共售出2795套房屋，过去12个月增长百分之6.1，该县中间房价为

75万5000元，房价增涨4.9%。

河滨县销售出3640套房屋，数量增长百分之8.5，中间房价为40万5000元，房价上涨5.2%。

圣伯纳迪诺县售出2493套房屋，增长百分之4.7，中间房价为36万3091元，房价增涨8.4%。

洛杉矶一名房产投资者指出，由于新冠疫情影响，许多原准备今春将房屋上市的屋主暂停了卖房计划；一些仍住在屋内的业主不愿大量不认识的潜在买家踏进家里参观，同样地，这些屋主也不愿此时换屋，加上一些新建房屋延迟推出，种种因素导致上市房屋减少，而近期贷款利率降低吸引买家，使得房产价格在经济衰退下依然得到支撑。



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赔偿金，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不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(团) 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** 5-161

- “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 Financial Group, LLC Upright Planning

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

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

个人及公司保险
●人寿保险 ●养老金保险 ●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险, 老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company
6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817 5-071

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