





**真诚对待
耐心专业**



电话: 571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

维州全职房地产经纪人

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



1-202

邮箱: sLszj@hotmail.com



当前局势导致十年来最差的房屋销售

由于当前局势继续对住房市场造成破坏,现有房屋销售达到十年来的最低水平。

根据美国房地产经纪人协会(National Association of Realtors®)最近的一份报告,经季节性调整后的数据显示,4月份以前居住的房屋销售与去年同期相比下降了17.2%,仅为433万笔交易。与3月份相比,该数字下降了17.8%,原因是该国大部分地区都呆在家里以阻止当前局势的传播。

realtor.com®首席经济学家丹尼尔·黑尔(Danielle Hale)表示:“销售处于十年来最糟糕的水平。但是考虑到所有因素,情况确实可能更糟。”“考虑到每个人都待在家

里并不奇怪。”

她预测,自两个月前危机爆发以来,已有近3900万人申请失业,而且该国许多地方仍禁止个人看房,因此,5月和6月对于房地产市场来说可能是艰难的几个月。

Hale说:“从买家外出购物到实际销售之间有很长的滞后时间。”“我预计还会有几个月的低价销售。在夏季晚些时候,随着我们重新获得今年初看到的一些动能,我们将看到房屋销售反弹。”

公寓和合作公寓的销售尤其下降。与去年同期相比,4月下降了31.6%。同时,独立房屋销售下降了15.5%,大约是公寓和合作公寓市场下降幅度的一半。

NAR的首席经济学家劳伦斯·云在一份声明中说:“单户住宅似乎比公寓住宅更受欢迎。”“这种趋势可能会持续很长时间,因为即使我们摆脱了这种流行病,偏远地区的工作和更大的住房需求也将变得越来越普遍。”

具有讽刺意味的是,由于危机,房价在4月份飙升。卖家将房屋撤出市场或推迟上市,加剧了本已严重的住房短缺。而且,当越来越多的人争相供应非常有限的东西时,价格通常会会上涨。

另外,价格通常在天气暖和的月份上涨,这被认为是买卖旺季。

现有房屋价格中位数每年上涨7.4%,4月份达到286,800美元。

价格也比3月份上涨了近2.2%。

有证据表明,尽管失业率居高不下,但需求再次回升,这可能导致价格进一步上涨。根据抵押贷款业协会的数据,购房者提出的抵押贷款申请数量比四周前增长了近41%。抵押贷款申请仅比一年前下降了1.5%。(该协会查看了截至5月15日当周的数据,其中仅包括购买申请,不包括再融资。)

受局势影响最严重的地区的销售额下降幅度最大。在包括加利福尼亚和华盛顿在内的西方国家,关闭的数量骤降了27%。然而,中位数价格仍然很高,4月份每年上涨6.1%,达到419,300美元。

在东北地区,其中包括纽约,

这是美国危机的中心。4月份的销售额同比下降了18.2%。该地区的平均价格为312,500美元,年增长率为8.7%。

南部地区的销售额下降了16.8%,而去年同期则下降了17.9%。

同时,在中西部地区,销售额下降了8.3%,在美国全国最低。该地区的年度价格上涨幅度最大,4月份上涨了9.3%,至229,200美元。

Hale说:“在当前局势遭受最大打击的美国部分地区,我们看到了最大的销售下降。”“在我们看到销售活动最多的市场中,我们看到了最多的价格上涨。”

由于当前局势给建筑商暂停

房屋开始下滑至2015年4月以来的最低水平

数字:美国商务部周二表示,4月份新屋开工率为891,000,经季节性调整后的年率,较3月份下降了30%。这是自2015年2月以来新房建设最慢的速度。

在三月至四月期间,新建房屋的许可活动下降了20.8%,经季节性调整后的年度增长率为107万。

房屋开工率未达到MarketWatch接受调查的经济学家们的平均预期。他们估计,新房屋的建设将以每年90万套的速度进行。建筑许可超过了经济学家们的平均预期996,000。

发生了什么:多户住宅(下降40%)和单户住宅(下降25%)的新房建设均下降。东北地区的建筑活动出现最明显的放缓,开工总体下降43.6%,单户住宅开工下降66%。这反映了纽约大都市地区当前局势的高度集中,该地区上个月成为全球当前局势的热点。

西部地区的房屋开工量下降幅度最大,其次是南部,然后是中西部。

建筑许可也遵循相同的模式,其中东北地区的跌幅最大,下降了46%。总体而言,一居室房屋的建筑许可下降了24%,而拥有五座或更多房屋的多户住宅的建筑许可仅下降了12%。

大局:上个月建筑活动的低迷是由于建筑商信心的下降而预见的。上个月,全国房屋建筑商协会报告称,由于对当前局势的担忧,

房屋建筑商的乐观情绪出现了创纪录的下降,跌至2012年以来的最低水平。

历史性的失业率和消费者信心的严重下降限制了上个月的销售活动,这使建筑商停顿了下来。尽管大多数州都认为建筑是必不可少的工作,这意味着尽管有居家定单也可以继续进行,但是建筑商由于预期住房市场低迷而将其工作放慢了步伐。

房屋市场在今年余下时间的走势仍不清楚。在全国许多州,随着居家订单的减少和感染率的提高,购房者似乎正在重新进入市场。此外,由于大流行而流失的大部分工作都在服务业中,研究人员说,这些工人不太可能在市场上买房。

病毒性爆发也可能改变买家的兴趣,这可能给房屋建筑商带来机会。“乌云密布的一线希望是,越来越多的公司将住房政策的工作延期至2021年,这推动了对更多住房空间的需求,因为购房者将目光投向了更多负担得起的住房选择,而不再是昂贵的城市核心”,Realtor.com的首席经济学家Danielle Hale说。

他们在说什么:“尽管大多数州的建筑工地仍然开放,但大流行的不确定性和销售暴跌可能抑制了建筑商的胃口。”BMO Capital Markets的副首席经济学家Michael Gregory在一份研究报告中说。



大多数美国人都不知道的发展最快城市

根据美国人口普查局最近的一份报告,在过去10年中,发展最快的10个大城市中,有6个位于梅森-迪克森线以下,仅德克萨斯州就有一半。该报告仅研究了自2010年4月1日至2019年7月1日至少有50,000名或更多居民的城市。增长最快的城市是孤星州以外大多数人都不熟悉的城市。

达拉斯郊区的德克萨斯州弗里斯科市位于大城市以北约30分钟路程,在过去十年中增长了71.1%。弗里斯科之所以得到推动,是因为有如此多的公司在达拉斯地区进行了搬迁,开业或扩大了业务,从而吸引了该地区许多高薪工作和工人。

根据realtor.com®的数据,该地区的好运可能有助于解释为什么Frisco市区内的房屋在4月份的平均房价为500,000美元。这比全国中位数320,000美元高出约36%。

realtor.com高级经济师乔治·拉蒂乌(George Ratiu)表示:“过去十年来人口的增长显然偏爱太阳带城市。”那是因为它们已经受到注重成本的婴儿潮一代退休和寻求建立家庭的千禧一代的欢迎。

Ratiu说:“南部各州一直吸引着人们和人们,他们希望天气好,生活成本降低和税收优惠待遇。”

弗里斯科紧随其后,是亚利桑那州的七叶树(Buckeye),过去十年人口增长了56.6%。其次是德克萨斯州的新布朗费尔斯,占56.4%;德克萨斯州麦金尼,占51.9%;犹他州南乔丹,占51.8%;子午线,爱达荷州,占48.3%;德克萨斯州雪松公园,占44.2%;佛罗里达州迈尔斯堡(Fort Myers),占39.8%;德克萨斯州康罗(Conroe),占39.3%;和加州尔湾(35.5%)。

德克萨斯州的“吸引一流技术,制造和商业服务公司的积极行动确保了经济的增长和多样化。”“此外,该州负担得起的住房以及缺乏所得税,为寻找沿海高价城市替代品的工人提供了额外的激励。”

在过去的十年中,南方大城市的增长速度超过了该国任何其他地区,增幅为11.8%。这可能是由于生活成本降低,房价更便宜以及税收降低了。这种杀手组合也吸引了该地区的公司和许多高薪工作,吸引了来自该国其他地区的更多移植。

吸引退休人员的地区温暖的天气也没有受到伤害。

同时,超高价(冷)东北地区同期仅增长1.5%。西部人口激增9.1%,中西部人口增长3.1%。

另一方面,人口减少最大的大城市。其中许多是锈带城市或其他地区,这些城市或城市失去了主要雇主,并且在经济上陷入困境。这些地区的房地产往往更便宜,因为在就业市场疲软的地区,没有太多的买家争夺房屋。

西弗吉尼亚州的查尔斯顿经历了最大规模的外流,从2010年4月1日到2019年7月1日,其居民流失了9.4%。这也许可以解释为什么城市范围内的房价中位数为182,500美元,比全国平均水平低43%。中位数为320,000美元。

紧随其后的是密西西比州的杰克逊市,为7.4%;伊利诺伊州迪凯特,负7.1%;洛杉矶什里夫波特,负6.9%;乔治亚州奥尔巴尼,负6.9%;印第安纳州加里(Gary),负6.7%;密歇根州弗林特,负6.6%;印第安纳州哈蒙德市(负6.6%);北卡罗来纳州落基山(Rocky Mount),负6.5%;和萨吉诺,MI,在零下6.5%。

