



Samson Properties

维州全职房地产经纪

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

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

邮箱：sLszj@hotmail.com



锁定季度曼哈顿房屋销售跌幅最大

第二季度曼哈顿房屋销售跌幅创历史新高，而纽约市则被关闭以防止当前局势的扩散。

估价人米勒·塞缪尔公司(Miller Samuel Inc.)和经纪人道格拉斯·埃利曼房地产公司(Douglas Elliman Real Estate)周四发布的一份报告显示，该行政区的公寓和公寓购买量较上年同期下降了54%，至1,357份。这是自1990年两家公司开始保存数据

以来的最大年度跌幅。

在3月中旬的临时庇护所订单禁止亲自看房之前，该季度的大多数买家都签订了合同。已完成交易的中位数价格较上年同期下降18%，是自2009年第二季度以来的最大跌幅。

米勒·塞缪尔(Miller Samuel)总裁乔纳森·米勒(Jonathan Miller)表示，价格下跌反映了曼哈顿新豪华公寓开发项目的成交量

减少，并且卖方的可协商性的初衷决定了年初的市场。第二季度出售的公寓有五年来的上市折扣。

为期三个月的锁定不仅使演出复杂化。即使是找到自己喜欢的地方的买家，也花了更长的时间才能完成交易，因为他们无法与通常参与交易的所有律师、经纪人和抵押银行家聚集在一个房间里。因此，许多事情从未发生过。

Corcoran Group首席执行官帕梅拉·利布曼(Pamela Liebman)表示：“我们的经营状况微乎其微，几乎在做合同和签字。”该公司以自1990年代初以来的最低销售数字发布了自己的报告。

上个月，待定的交易继续暴跌，甚至机会主义的买家也拒绝承诺他们无法访问的房产。米勒·塞缪尔和道格拉斯·埃利曼说，已签合同下降了78%，仅为132。

利勃曼说，自6月的最后一周以来，取消对亲临现场演出的禁令以来，人们对购房的兴趣不断增强。因此，现在只能开始确定价格和需求的的方向。

利勃曼说：“对市场有利的一面是，许多人决定了纽约公寓的真正需求。”“家庭办公室，第二间浴室，室外空间。当您与他们生活三四个月时，这些缺点是显而易见的。”

由于当前局势经济受损 美国房价下跌了6.6%



美国房屋价格将下跌约6.6%。根据CoreLogic Inc.周二的报告，随着当前局势的经济影响加深，在截至2021年5月的12个月中，这是自2012年以来的首次年度下降。

受抑制的需求，低利率和住房供应紧张的影响，今年迄今为止的房价和购房活动受到提振，但随着病毒病例的增加和高失业率的持续，销售可能会减弱。CoreLogic房屋价格指数上涨了4.8%。在截至5月的12个月内。

CoreLogic首席经济学家弗兰克·诺茨夫特(Frank Nothaft)表示：“到夏季末，购买将放缓，我们预计

受经济衰退打击特别严重的都会地区的房价将出现下跌。”

根据约翰·霍普金斯大学和彭博新闻社收集的数据，周一美国的病毒病例增加了2%，达到290万。根据最近病毒病例激增之前的数据，6月份的就业人数增加了480万个，好于预期。

到明年5月，在亚利桑那州和佛罗里达州这样的度假胜地“面对完美的当前局势病例上升的完美风暴以及随后的春季和春季崩盘的带动下，到125个都会区的价格下降的可能性至少有75%。夏季旅游市场”。

上一次年度下降是在2012年1

月，为-0.3%。

报告中的其他预测包括：

拉斯维加斯的价格将暴跌20.1%。由于受苦的当地旅游经济与CoreLogic认为在危机之前高估价格的因素相结合，从而引发了极端的下跌。

其他主要都会区的预期价格变化为波士顿-11.7%，芝加哥-5.8%，丹佛-9%，休斯敦-7.4%，洛杉矶-6.3%，迈阿密-6.4%，圣地亚哥-1.3%，旧金山-3.5%，华盛顿-5.4%。

CoreLogic没有报告纽约市区的价格预测，纽约市区价格上涨了2.3%。在截至5月的12个月内。

消费者对健康的担忧将改变当前局势后房屋的设计方式

我目前的居家风格包括一根25英尺的灰色软线，沿着楼梯蜿蜒地从路由器一回，它隐约地藏在悬挂的家庭照片后面，一直沿着一个矮小的大厅进入卧室里的办公室，最后插入了我丈夫的作品中电脑。非常吸引人。

当然，正如最近的一项研究显示，其他人的情况更糟。“我们有一个调查对象告诉我们，他早上在妻子的车里工作，这样他就可以打来电话，而不会在妻子和女儿睡觉时打扰他们。”然后，在上午晚些时候他会开始从早餐桌上的工作，“营销专家泰瑞·斯拉维克-露木说TST油墨，谁，与消费者的战略家贝琳达斯沃德沿着战略解决方案联盟的总裁兼首席执行官，以及建筑师南希·基南，达林该集团进行了美国家庭研究。

在美国(整个世界)，人们争先恐后地想出如何重新配置房屋和公寓，以适应包括睡眠，进餐，学

习，教育，工作，休闲的空间在内的新规范。(暂时至少不再在室内进行社交了。)现在，我们使用房屋的方式对未来的房屋建筑意味着什么？

家=安全

从4月23日至4月30日进行的《美国家庭研究》比较了301名年龄在25至74岁之间，家庭收入超过50,000美元的消费者的回答；77%为房主，20%为房客，3%与亲戚或朋友住在一起。在进行调查时，将近一半(48%)的受访者或另一位家庭成员因当前局势而失去了工作或收入。

毫不奇怪，调查团队发现，当一个房间必须具有多个用途时，流行的开放概念平面图就会出现。一方面，有这么多人在家工作和上学，带来了噪音和干扰的问题。Slavik-Tsuyuki说：“在我们开始恢复阶段时，面临的挑战是要深入研究消费者所说的当前居住空

间所缺少的东西以及他们愿意为下一套住房付出的代价。”

当被问及“家庭”一词的含义时，有91%的受访者表示“安全的地方”。Slavik-Tsuyuki说，安全作为一个类别涉及许多方面，例如“卫生，健康和保健以及空间的灵活性”。

超过一半的受访者表示，他们希望使用抗菌柜台和地板。更高的技术，能源效率；更多的存储空间，专门用于食物和水；非接触式电器，水龙头和马桶；更好的厨房做饭。

超过30%的人希望进入非接触式房屋；容纳超过一个人的家庭办公室；灵活的墙壁可创造适应性空间。

概念之家

大林集团的基南指出，自1850年代以来，健康危机改变了我们的生活方式。由于担心霍乱和肺结核，许多城市改善了水质标准，并接受了新鲜空气以抗击疾病，这意



味着更多的房屋用门廊建造并改善了通风。西班牙流感爆发后，由于内置式马桶比爪式马桶更容易清洁，因此已成为内置式马桶，涂有油漆的马桶座圈代替了木制马桶座。房屋入口附近的化妆室为游客提供了清洁双手的地方。在当前局势之后，情况不会改变。

基南说，消费者想要进行的许多更改可以立即进行，而建筑商已经在更新其家居设计。她提到了用于交付清洁包裹，更多存储空间，用于家庭办公室的灵活空间，更好的技术和能效，与室外的连

接，泥间中的全套浴室，多用途车库，可移动墙系统和多个办公空间的潜力的停放区。

除研究之外，团队还根据他们的发现进行合作，以设计和建造概念房。该过程将从八月份的设计图开始。大林集团将与Garman Homes合作设计和规划Garman将建造的房屋。Slavik-Tsuyuki说，概念住宅的目标是“实时研发，共享设计和规划决策，以提供所需的功能并实现住宅的实现。建成概念房后，将继续进行第一手观察，以了解人们对此的反应。”