



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

在历史性的经济衰退中 当前局势是如何将房价推到历史新高的

谁会想到，今年夏天，随着当前局势案件数量激增以及新一轮的限制和关闭，将成为最近记忆中最具竞争力的房地产市场之一？尽管如此，由于购买者正在全国范围内与有限价格合理的住所进行斗争，房屋价格创下了历史新高。

根据最新的 realtor.com® 数据，7月份房屋中位数价格同比上涨8.5%，创下历史新高34.9万美元。那些令人难以置信的高价格，是在大萧条以来失业最严重的衰退中以及经济正经历历史性收缩的过程中爆发的，这是大流行的直接结果。

购房者在七月份购买的房屋中位数价格比去年同期高出了\$27,000，因为可出售房屋的供应量在需求激增的同时直线下降。正如美国商务部周四报道的那样，尽管经济在第二季度比上一季度萎缩了9.5%，但这还是发生了。国内生产总值，即国内生产总值，即生产的商品和服务的价值，在有记录的70多年中下降幅度最大。

realtor.com 首席经济学家丹尼尔·黑尔(Danielle Hale)说：“当大流行帮助美国经济陷入衰退时，大多数房东和购房者为房价下跌做好了准备。”“那是上一次经济衰退中发生的事情。但这不是我们今天在市场上看到的。我们已经出现了住房短缺，大流行病创造了只会使情况恶化的情况。”

与去年夏天相比，市场上房屋的总库存量减少了约三分之一(约短缺440,000处房产)。在大流行开始的春天，该国某些地区的新房屋建设被推迟或暂停。同时，许多卖家担心从买家到其房屋的旅行中与当前局势签约，从而推迟了将其房屋上市或将其撤出市场的计划。这些清单中有许多尚未回升。住房短缺的加剧与许多购房者发生冲突，他们希望隔离更大的居所并利用有史以来最低的抵押贷款利率。

在春季被病毒拒之门外的买家现在正与计划在夏季进行购买的买家展开竞争。他们正在与那

些没有计划搬家的人竞争，直到留在家里的订单激起了人们对增加平方英尺数的渴望，以及一个更大的后院来度过危机的渴望。

由于购房者现在负担得起的房屋抵押贷款，创纪录的低抵押贷款率加剧了大火。根据房地美(Freddie Mac)的数据，在截至7月16日的一周中，它们首次跌破3%。(此后在截至7月23日的一周中上涨了3.01%)。这些缩水的利率可以大大减少每月的抵押贷款付款额。

降低利率是联邦政府的行动和投资者对动荡经济的反应的结果。海尔说：“目前，我们的市场失衡已经得到了卖方的大力支持。”“但是许多房东认为，现在仍然不是卖房的好时机。”

这导致了竞购战的重新开始，并提供了超出要价的报价，这有助于推高房价。而且看来他们不会很快就倒下。

根据 realtor.com 的数据，在本月下半年，价格上涨幅度更大，在

截至7月18日和7月25日的一周中，价格中值较上年上涨9.1%。

房价涨幅最大的地方是哪里？随着春季积极病例的减少，东北部分房屋市场在春季因大流行而遭受破坏，但随后有所反弹。但是在加利福尼亚州和中西部城市，居民的感染率也较高，价格也在上涨。

在50个最大的都市区中，匹兹堡的年度价格涨幅最大。7月份，钢铁城及周边地区的中位数价格比去年同期高25%，中位数价格为249,950美元。

都会区包括较小的城镇，城市和郊区。随着人口大流行的蔓延，在人口稠密的城市之外的这些地区，购房者可以获得更多的平方英尺和更多的室外空间来赚钱，并拥有更轻松的时间保持社交距离，这些地区变得越来越受欢迎。

匹兹堡紧随其后的是洛杉矶，价格同比上涨24.3%，至994,154美元。其次是费城，上涨18.5%，至34万美元；辛辛那提(Cincinnati)上

涨18.5%，至339,950美元；旧金山上涨15.3%，至1,054,210美元；克利夫兰上涨13.5%，至235,050美元；波士顿上涨12.5%，至675,050美元；密苏里州堪萨斯城，上涨12.3%，至351,025美元；华盛顿特区上涨11.6%，至529,995美元；和罗德岛普罗维登斯，增长11.4%，至\$434,500。

Hale 在一份声明中说：“美国住房市场的表现与当前局势的发展道路非常相似，这为我们对未来几个月内各种住房市场的期望提供了线索。”在三和四月，东北地区当前局势病例保持稳定，我们看到买家重返市场。”

在美国50个最大的大都市中，房价仅下跌了两个：迈阿密，与去年相比下降了1.5%，佛罗里达州的奥兰多，下跌了0.9%。迈阿密的房价中位数为403,826美元，奥兰多的房价中位数为320,050美元。佛罗里达州的城市受到了当前局势的重创，这可能有助于解释这种下降的趋势。

房屋销售连续第三个月下降 五月份美国房价增长放缓

由于该国许多地区普遍停止经济活动，房屋销售连续第三个月下降，因此房屋价格增长在5月份略有放缓。

用来衡量全国主要大城市平均房价的标准普尔 CoreLogic Case-Shiller 国家房屋价格指数在截至5月底的一年中增长了4.5%，低于上个月的4.6%的年利率。

全国房地产经纪人协会的数据显示，在住房市场中占主导地位的先前的房屋销售在5月份比一个月前下降了9.7%，原因是当前局势继续将潜在的买家留在家中。自6月份以来，成屋销售已飙升20.7%。

经济学家说，美国各地待售房屋短缺使房价增长不再放缓。创纪录的低利率刺激了购房者的需求，而由于卖方仍保持谨慎，待售房屋库存已较去年同期下降。

Case-Shiller 指数反映了三个月的移动平均值。First American Financial Corp. 首席经济学家马克·弗莱明(Mark Fleming)表示：“您在3月中旬关闭，在4月处于锁定的心脏，5月有所复苏。”但鉴于当前强劲的需求和供应短缺，“我正在看这表明房价升值已经在加速。”他说。

同样在周二，美国商务部报告说，第二季度房屋拥有率从去年同



期的64.1%上升至67.9%，是自2008年中期以来的最高水平。但是，该部门表示，其数据收集受到当前局势的影响，其调查答复率下降，这可能会影响其估计的准确性。

截至5月底的一年中，凯斯·席勒10市指数上涨了3.1%，4月为3.3%。在四月份年率增长3.9%之后，该20城市指数上涨了3.7%。

《华尔街日报》(The Wall Street Journal)接受调查的经济学家预计，该20市指数将上涨4.4%。

标准普尔道琼斯指数(S&P Dow Jones Indices)称，由于密歇根州韦恩县的交易报告延迟，自20月份以来，该20个城市指数仅测量了19个城市。19个城市中有3个

城市的价格增长加快。凤凰城是美国房价增长最快的国家，为9%，其次是西雅图，为6.8%。

上周联邦住房金融局发布的另一项房价增长指标显示，5月份房价较去年同期增长了4.9%。

房屋拥有率数据显示，第二季度业主家庭数量比去年同期增加，而租房家庭数量下降。由于当前局势，许多大学毕业生和其他房客与朋友和家人一起搬入，因此房客家庭的减少在很大程度上是可以预期的。

数据显示，对于以35岁以下的人为首的家庭(购房需求的主要来源)，房屋拥有率从一年前的36.4%升至40.6%。

随着当前局势清空了办公大楼 这些空间能帮助解决住房危机吗

似乎就在昨天，美国市中心的商业区人山人海，人来人往，排队等候热腾腾的午餐，开会喝四月的饮料。回忆！

然而，自从当前局势开始，那些曾经繁荣的地方的脉搏已经减弱到微弱的颤动。曾经被行人堵塞的人行道基本上是空荡荡的，因为许多白领都在远程办公，而不是回到高风险的高层办公楼。游客们也大多不去。

这对这些社区的办公楼和酒店的长期发展前景并不乐观。有些公司可能会永远关闭。但大量空置的商业地产可能会转变成房地产市场最迫切需要的东西：住房。

美国住房和城市发展部长卡森在6月24日接受福克斯新闻采访时谈到这一流行病时说：“这将腾出大量商业空间，这些空间可以转换成经济适用房。”我们现在非常关注这一点，寻找能够促进这种转变的方法。”

美国正处于前所未有的住房短缺的阵痛中，引发了竞价大战，甚至在经济衰退的情况下也将房价推到新高。这些重新调整用途的建筑可能成为增加急需的住宅房地产供应的机会。

“在某些城市，从写字楼到住宅的转换将是一个双赢的解决方案，在这些城市，你会看到租赁续租的减少和住房的大量短缺。”他说房地产经纪人®高级经济学家乔治·拉图。

但请稍等。许多这样的办公室和酒店都在拥挤的市中心，许多居民正逃离到郊区和农村地区，在那里他们可以获得更多的平方英尺，并与邻居保持更大的社会距离。所以，即使这些空间被改造成公寓和公寓，人们会愿意住在里面吗？

不管结果如何，美国的商业区似乎正准备蜕变。几项调查显示，Slack 和 Twitter 等几家科技公司纷纷宣布，他们的员工可以永远远程工作，而其他许多雇主预计，当当前局势最终得到控制时，他们将采用混合工作制。员工们会错开上班时间，一周只来几次办公室。

Ratnu 说：“我不认为办公部门已经死亡或消失。”然而，“公司将缩小他们的办公空间。”

这些转变不太可能立即发生。许多写字楼租户被锁定在长达数十年的多年租约中。这可能会阻止商业止赎潮和业主破产。

一些建筑可能会变成混合建筑，在一楼有几层办公楼、几层住宅楼和零售楼。

根据酒店业数据和分析公司 STR 从7月26日至8月1日进行的一项调查显示，在酒店方面，只有不到一半的可用客房被占用，比去年减少了三分之一以上。这些房地产中的一些将无法在大流行中幸存下来，从而创造出更多可用的商业房地产。