

美国房价近百年只跌过一次,捡漏机会来了?



自1930年代的经济大萧条以来的近一百年,全美房价下跌只出现过一次,也就是2008年的次贷危机和经济大衰退之后。Zillow表示,在触底不到8年及强劲的复苏后,预计全美房价将再次下跌,估计今年会下跌2-3%。

这家房产公司指出,这项预估是根据专门数据以及基本假设2020年美国GDP下降

4.9%、之后2021年成长5.7%的基础上进行预测。

它还预测房屋销售将快速下降50-60%,并在今年春季末触底,且在2021年前以每月约10%的速度恢复。

Zillow首席经济学家古德(Svenja Gudell)表示:“房市基本面仍强,比在进入经济大衰退前要强得多,这对整体房市而言是个好兆

头。”“尽管困难重重,但已有迹象显示,对住房的需求仍然很大,而且买方、卖方和代理商在推动交易顺利进行上越来越顺手。”

古德指出,迅速扩大应用的科技让购屋者在新冠病毒大流行期间得以远距购屋并完成交易。

史坦普Case-Shiller指数显示,在2006年高点到2012年低谷的经济大衰退期间,全美房价下跌超过27%。美国一些大型城市跌得更厉害。到今年2月止,房价比2006年的高点还高出15.5%,较2012年的低点更超出59%以上。

Zillow的预测也包括了最悲观的情境,即房价将下跌3-4%,直到2021年底前都不会恢复。它们认为这种可能性为25%。然而,其他人则认为这种悲观场景很可能出现。

Capital Economics经济学家在3月预测,到2021年初房价将下跌4%,达到最低点,然后在今年底之前趋于平稳。

Capital Economics房地产经济学家波音顿(Matthew Pointon)当时说,“预计随着经济开始好转,房屋销售将在下半年反弹,这也避免房价大幅下跌。但是家庭收入和储蓄的恢复需要时间。”

与此同时,全美房地产经纪人协会(NRA)首席经济学家云恩(Lawrence Yun)预测,今年房价不会下降,但“可能会在2020年将增幅推升至全新的纪录高位”。

他说,随着各地房市的不同,今年房价平均将上涨1.3%。但高阶市场将出现价格下降。

房价高涨源自待售房屋的严重短缺。甚至在疫情大流行爆发之前,挂牌数量就下降了,现在,由于潜在卖家延后挂牌,而已经在市场上销售的卖家取消挂牌,现在待售房屋已经跌至历史最低点。

根据Redfin上周的报告,待售房屋年减22%,新房源更下降约40%。但是,市场上的房价并未下降。上周仅有3%的房价下跌,与去年同期相同,但低于1月和2月的平均水平4%。

从历史上看,房价跟随销售,会有数月的落后反应。今年春季销售将急剧下降,但是已有迹象显示买家将重返市场。房地产网站上的流量正在增加,并且多家建商表示,最近几周需求已增加。当然,很大程度上将视整体经济复苏以及消费者信心还会下降多久而定。

美国新屋开工数增长,建筑商信心指数创新高

美国9月份新屋开工数增长,受到单户型住宅建筑活动大幅增加的提振,与此同时建筑许可也出现攀升,这表明住宅建设在第三季度末势头强劲。

根据美国官方周二发布的报告,9月份新屋开工数较之前一个月增长1.9%,达到折合年率142万套。距调查的经济学家的预测中值为147万套。未来建筑活动的指标建筑许可增长5.2%,至折合年率155万套,是自2007年以来的最快速度,并超过了预期。

单户型住宅开工数大幅增加

9月单户型住宅开工数达到13年多以来的最高水平,在整体新屋开工数中的占比达到78%,这是自2010年以来的最大份额。与此同时,多户型住宅开工数减少,这反映出新冠疫情造成人们偏好的转变,更大空间的住房和郊区住房受到青睐。

在经济从Covid-19大流行中恢复的过程中,住房一直是经济的一大亮点。由于抵押贷款利率继续跌至新低,近期住宅房地产领域的旺盛势头几乎没有放缓的迹象,这也印证了美国住宅建筑商创纪录高点的乐观情绪。

美国官方最近的新屋销售数据显示,在8月份,新屋供应仅仅能够满足3.3个月的销

售,这是追溯到1963年开始有记录以来的最短时间。

同时,旨在控制冠状病毒传播的措施对就业市场的损害仍然是不利因素。数以百万人仍处于失业状态,国会尚未就支持失业人员和小型企业的新救济方案达成一致。建筑材料成本上升也约束了住宅房地产市场和建筑活动的增长。

官方的报告显示,9月份单户型住宅开工数增长到折合年率111万套。波动较大的多户型住宅开工数下降了16.3%,至30.7万套。

10月房屋建筑商信心指数超出市场预期水平

由于创纪录的低利率继续推动销售和前景,美国房屋建筑商信心指数在10月升至历史新高。

根据美国全国房屋建筑商(NAHB)/富国银行市场指数协会周一发布的数据,房屋建筑商信心指数从一个月前的83攀升至85,创下1985年来的最高纪录,好于经济学家83的预期中值,标志着建筑商信心指数连续第六个月超出市场普遍预期。

自从防疫封锁措施放松以来,住房市场一直是美国经济的亮点。抵押贷款利率的下降对于有兴趣购买大房子或搬迁到郊区



的购房者有利。

住房库存仍然较少,导致房价居高。此外,一些建筑材料和劳动力的短缺可能会限制住房市场的火爆。木材价格虽然从9月中旬的高位回落,但仍高于去年。国会的刺激

谈判僵局也有可能放缓住房市场增长动能。

NAHB的单户型住宅销售指数10月上升了2点,达到创纪录的90。另一个购房展望指标攀升3点,至历史新高88。

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

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

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

个人及公司保险

Agent, New York Life Insurance Company

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

袁菲 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十八年专业经验

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071