

# 美国东北部住房市场 仍是最易受新冠病毒影响的地区

本周,数据解决方案公司 ATTOM 发布的 2020 年第四季度冠状病毒特别报告显示,美国各地的县级住房市场或多或少受到病毒大流行的影响。美国东北部和东海岸的其他地区仍然面临最大的风险,其中包括纽约市和宾夕法尼亚州费城地区的集群,而西部的风险较小。

## 美国房地产

报告还显示,2020 年第四季度,新泽西州、伊利诺伊州、加利福尼亚州、路易斯安那州、纽约州、佛罗里达州和马里兰州的 50 个县中,有 40 个县最容易受到疫情的经济影响。这些县包括纽约市区的 8 个郊区,宾夕法尼亚州费城附近的 4 个县,华盛顿特区附近的 2 个县,伊利诺伊州芝加哥郊区的 6 个县,密苏里州圣路易斯地区的 2 个县。

在第四季度最脆弱房地产市场排名前 50 位的 7 个西部县中,有 5 个位于加州北部,而中西部的 9 个县中,伊利诺伊州有 8 个。除了佛罗里达州和马里兰州,唯一一个在前 50 名中有两个以上县的南部州是路易斯安那州。

第四季度的趋势总体上延续了 2020 年第三季度的趋势,但在几个主要大都市地区的集中度有所不同。前 50 名的最高危的县中,纽约州的数量从 5 升到 8 个,芝加哥的数量从 3 个升到 6 个,但是华盛顿州的数量从 4 个降到 2 个,MD 州的巴尔的摩的数量从 4 个降到 1 个。

房地产市场被认为或多或少处于风险之中,依据可能面临丧失抵押品赎回权的房屋的百分比,抵押贷款余额超过估计的财产价值的部分,以及支付主要住房所有权费用所需的当地平均工资的百分比。

该结论是由 ATTOM 准备的最新住房负担能力、资产和止赎报告的分析得出的。美国各地的 499 个县有足够的数据在第四季度进行分析,它们的排名是基于这三种类型的结合。499 个县在每个类别中从低到高进行排名,综合这三种排名得出总体结论。下面是完整的方法。

调查结果出炉之际,美国房地产市场继续经受了病毒大流行的影响,同时也仍然容易受到房价下跌的影响。2020 年,美国约四分之三的地方的房价飙升了逾 10%,尽管支撑经济的大部分部门已经关闭或闲置,导致失业率飙升。但



在经济复苏步履蹒跚之际,市场的持续繁荣面临着一些重大问题,如疫情将持续多久,是否会再次出现经济衰退,以及去年的买家热潮是否会继续。

“2020 年第四季度,美国受冠状病毒大流行相关损害风险最大的地区有所扩散。但它们仍主要集中在东海岸,某些地区有显著的下降,而美国其他地区似乎不那么容易受到冲击,”数据解决方案公司 ATTOM 首席产品官托德·泰塔(Todd Teta)表示。“这份报告更多地反映了如果市场动荡,哪些领域可能更容易受到冲击。在接下来的几个月里,很大程度上将取决于该国能否遏制疫情。我们将继续密切关注房屋销售和价格,看看 2021 年一切将如何变化,以及这些变化是否会以不同的方式影响不同的地区。”

## 最脆弱的县集中在纽约市、费城和芝加哥周围

2020 年第四季度,美国 50 个县中有 18 个(来自 499 个有足够数据纳入报告的县)面临与疫情有关的住房市场问题的最大风险,这些县位于纽约、宾夕法尼亚州费城和伊利诺伊州芝加哥周围的大都市统计区域。

它们包括 8 个在纽约市郊区或附近的县(新泽西州的卑尔根、埃塞克斯、奥森、帕塞克和苏塞克斯县,以及纽约州的达奇斯、奥尔治和洛克兰县),以及宾夕法尼亚州费城附近的 4 个县(新泽西州的伯灵顿、卡姆登和格洛斯特县以及宾夕法尼亚州的特拉华州县)。其他 6 个都在伊利诺伊州芝加哥的郊区(杜佩奇、凯恩、肯德尔、莱克、麦克亨利和威尔县)。从 2020 年第三季度开

始,纽约和芝加哥大都会区进入前 50 名的县数量有所增加。

2020 年第三季度,康涅狄格的 8 个县中有 7 个进入了前 50 名,而第四季度只有两个县进入了前 50 名——利奇菲尔德县和温德姆县。去年第四季度,马里兰州首府巴尔的摩的县数量也明显下降,从 4 个下降到 1 个(卡罗尔县),华盛顿特区的县从 4 个下降到 2 个(查尔斯县和乔治王子县)。

2020 年第四季度,在与冠状病毒疫情相关的问题风险最高的 50 个国家中,西部地区的加利福尼亚州的布特县(Chico);埃尔多拉多县(萨克拉门托外);洪堡县(尤里卡);马德拉县(弗雷斯诺郊外);圣贝纳迪诺县;沙斯塔县(雷丁)以及 NM 州的圣达菲县。

路易斯安那州在第四季度也有四个县进入前 50 名——卡多县(什里夫波特)、利文斯顿县(巴吞鲁日城外)、奥尔良县(新奥尔良)和坦吉帕霍县(新奥尔良北部)。佛罗里达州还有另外三个县——海湾县(巴拿马城)、夏洛特县(迈尔斯堡外)和弗拉格勒县(代托纳海滩外)。

## 在风险最高的县,住房更难以负担,资不抵债和止赎活动的水平更高

在最容易受到 2020 年第四季度病毒大流行相关市场问题影响的 50 个县中,有 36 个县的主要住房拥有成本(抵押贷款支付、财产税和保险)消耗了当地平均工资的 30% 以上。这些县中比例最高的是洛克兰县(占所需平均工资的 65%);加州埃尔多拉多县(萨克拉门托外)(57.8%);新泽西州卑尔根县(纽约市以外)(55.3%);宾夕法尼亚州的特拉

华州县(费城以外)(52%)和佛罗里达州的博福特县(希尔顿海德)(51.7%)。在全国范围内,中等房价的主要支出通常占平均工资的 29.6%。

2020 年第三季度,在风险最高的 50 个县中,有 33 个县的抵押贷款中至少有 15% 资不抵债(这是业主所欠贷款超过其房产价值的最新数据)。在全国范围内,12.3% 的抵押贷款属于这一类。在这些县中,占比最高的是佐治亚州的朗兹县(瓦尔多斯塔)(36.8% 的抵押贷款处于资不抵债);肯塔基州的哈丁县(路易斯维尔郊外)(32.8%);新泽西州坎伯兰县(Vineland)(30.8%);洛杉矶的 Caddo Parish(什里夫波特)(28.6%)和新泽西州的大西洋县(大西洋城)(27.8%)。

2020 年第三季度,50 个风险最高的县中的 29 个,每 2500 套住宅中就有一套面临丧失抵押品赎回权的问题(这是可获得的最新数据)。在全国范围内,每 5048 户家庭中就有一户处于这种状况。(在病毒大流行期间,由于联邦政府暂停银行从拖欠抵押贷款的房主手中收回房产,去年的止赎行动减少了大约 80%。)在这些县中,比率最高的是肯塔基州的哈丁县(路易斯维尔郊外)(每 1032 处住宅房产中就有一处面临丧失抵押品赎回权);北卡罗来纳州的 Onslow 县(杰克逊维尔)(1 / 1090);LA Caddo Parish(什里夫波特)(1 / 1361);伊利诺斯州圣克莱尔县(位于密苏里州圣路易斯市外)(1409 分之一)和洛杉矶利文斯顿教区(位于巴吞鲁日市外)(1562 分之一)。

风险最低的县集中在科罗拉多州、马萨诸塞州、明尼苏达州和

## 德克萨斯州

在第四季度报告中包括的 499 个县中,50 个最不容易受流感相关问题影响的县中,有 18 个位于科罗拉多州、马萨诸塞州、明尼苏达州和得克萨斯州。他们集中在丹佛、波士顿、明尼阿波利斯、休斯顿和达拉斯的大都市地区。50 个风险最低的县中最大的是德克萨斯州的哈里斯县(休斯顿);其次是华盛顿州的金县(西雅图);内华达州的克拉克县(拉斯维加斯);德克萨斯州的塔兰特县(沃斯堡)和马萨诸塞州的米德尔塞克斯县(波士顿外)。

人口至少 50 万的县中,最低危险县包括明尼苏达州的亨内平县(明尼阿波利斯);马萨诸塞州的萨福克县(波士顿);埃塞克斯县(波士顿郊外);诺福克县(波士顿郊外)和 CO 州的丹佛县。

## 在较不脆弱的县,住房更容易负担,资不抵债较少和止赎活动的水平较低

2020 年第四季度,在受与病毒大流行相关的市场问题风险最小的 50 个县中,有 33 个县的主要住房拥有成本(抵押贷款、财产税和保险)占当地平均工资的不到 30%。在这些县中,比例最低的是印第安纳波利斯的马里昂县(占主要所有权成本所需的当地平均工资的 18.6%);本顿县(罗杰斯),占比 19.6%;波特县(阿马里洛),德克萨斯州(20.4%);纽约州尼亚加拉县(尼亚加拉瀑布)(20.5%)和密歇根州马库姆县(底特律郊外)(20.6%)。

2020 年第三季度,在 50 个风险最低的县中,没有一个县的抵押贷款的资不抵债占比超过 15%。在这些县中,占比最低的是佛蒙特州的奇滕登县(伯灵顿)(3.5%);华盛顿州西雅图的金县(4.8%);华盛顿县(波特兰以外)(4.8%);马里恩县和博尔德县的占比分别为 5.2% 和 5.2%。

2020 年第三季度,在风险最低的 50 个县中,面临止赎的房产的占比很低。在这些县中,占比最低的包括阿克莱尔县,WI(没有可能面临丧失抵押品赎回权的住宅房产);马萨诸塞州诺福克县(波士顿郊外)(277,275 分之一);马里恩县(塞勒姆)或(125,190 分之一);克拉克县(拉斯维加斯),内华达州(88,856 分之一);马萨诸塞州萨福克县(波士顿)(83,310 分之一)和马萨诸塞州米德尔塞克斯县(波士顿以外)(79,073 分之一)。

# 您应该投资没有后院的房屋吗?

根据 Porch 的一项调查,约 70% 的购房者渴望拥有一个后院,而约 46% 的购房者渴望拥有某种有益于娱乐的户外空间。但并非所有房屋都有后院。有些甚至可能根本没有。这是否意味着您应该艰难地投资没有室外空间的房屋?

## 缺乏后院并不一定会破坏交易

如果您的房屋没有后院,确实会使许多购房者失去兴趣,但是有两种不同类型的购房者会对您的房屋感兴趣。

### 公寓居民准备升级

在许多方面,出售无院子的房屋就像出售公寓。在小规模的空间中度过了大流行的封锁之后,即使这意味着没有后院,有些买家也可能渴望在室内拥有更多的居住空间。尽管他们可能对不愿意支付 HOA 费用感到高兴,但他们可能并不为承担房屋所有权所附带的所有任务而感到兴奋-包括大量的院子劳动。

### 希望缩小尺寸的老年人

许多空巢老人和老年人都希望在退休和黄金岁月期间待在家里。那些选择就地老龄化而不是去居住区或生活辅助社区的人,不

仅会选择缩小到较小的房屋,而且会更易于管理。老年人可能会喜欢住在不是公寓的空间中,而不必担心维护后院。

### 出租投资者的机会

虽然一劳永逸的投资者可能会三思而后行,想在没有后院的情况下购买房产,但对于租赁投资者而言,这可能是一个绝佳的机会。

没有后院的房东是待办事项清单较短的人。您可以节省围场工作的金钱和时间,而您不必担心疏忽的租户可能对室外空间造成的任何潜在损害。如果前院很小,请选择硬性修剪或其他一些不需

要维护的美化环境,以便跳过浇水、修剪和修剪的步骤。

### 考虑配套和位置

您决定投资无后院的房屋,还应取决于附近其他房屋的状况。您的财产是附近唯一没有后院的财产吗?在这种情况下,您可能需要降低要价,更不用说希望购买住房的人数量减少了。但是,如果您居住在城市地区,而私人室外空间较少,那么您将吸引购房者享受城市生活所带来的其他优势。

说到位置,如果您的房屋位于城镇的热区或良好的学区,那么购房者可能愿意原谅没有后院的情

况。如果伴奏确实有后院,您可能必须降低价格-但您也可能会吸引渴望居住在该邮政编码中的买家的极大兴趣。

### 底线

尽管后院是许多购房者的必备用品,但这并不是每个购房者的梦想。固定和翻转投资者和房东仍然可以在没有室外空间的情况下获利,特别是如果物业和位置检查了买家愿望清单上的其他物品。