

# 南加房市供不应求, 交易速度之快三十年罕见



南加州防疫工作接近尾声, 随着感染率不断下降, 居民也逐渐完成接种疫苗, 房地产市场出现前所未有的吃紧期, 房屋供不应求, 买家大量涌入市场, 导致市场中一度出现「一房难求」的空前景象。有业内人士分析称, 这是多年来从没有过的非常态现象, 由于新冠疫情持续影响经济复苏, 美联

储仍将利率控制在较低水平, 导致看房买家纷纷给出高于市场价的 Offer, 房屋最终成交价甚至高出十几万。

记者观察到, 全美范围内的房屋销售速度出乎意料之快, 一套房子挂在市场上进行销售的平均时间为7天, 但也有房屋进入交易第一天后就被人疯狂抢购, 房屋价格也迅

速上涨。一栋市场挂值为95万的房子在最终成交时变成了104万, 还有卖房经纪人透露, 一栋去年房价还在80万左右, 而今年已经涨成92万的房屋挂出三天就有超过100人有意购买而去看房。

加州房地产经纪协会的纪录显示, 在2003年到2005年的房屋泡沫时期, 通常需要20天以上才能售出, 而在疫情爆发之前的几年里, 市场交易平均时间在2017年达到14天的低点, 而交易速度之快在三十年来也是几乎没有过的纪录。

房屋交易市场业内专家 Timothy 在接受本报采访时表示, 大流行期间, 拜登政府为了缓解经济低迷压力发放补助金, 大量货币流入市场, 通货膨胀的同时, 美联储又维持降息政策不变, 再加上拜登移民宽松的政策, 导致房屋价格不断攀升, 卖房需求也不断加大, 然而房屋供应又出现不足, 才出现了市场过热, 买家哄抬价格的现象。

「抢房子基本上之前都加了平均五万到六万, 还抢不到, 一个差不多能看得上的房子能达到二三十个买家 Offer, 而且都是已经准备好马上进入交易的。我一个同事帮客户抢到了一间70万左右的房子, 但给出的条件是多加了八万, 等於是比市场价格高出10%, 而且买卖条款都是对卖家有利的。」他

说, 「...市场是很不理性的, 已经进入到一种疯抢的情况, 几乎买家需要很快就做决定, 导致有些房子都没办法看的很清楚。房子是很多家庭一辈子最大的投资, 在这种情况下, 对买家很不利。」

他还分析道, 在众多价位的房屋中, 六十万到八十万的房子最难抢, 尤其是在南加东部地区, 例如东谷 (Eastvale) 或奇诺岗 (Chino Hills), 「因为这样的房屋通常有四房三个洗手间, 对一个家庭来说特别合适, 这种房子也是最难抢到。」

对于有声音质疑目前由於市场过热, 并不是买房的好时机, Timothy 表示, 恰恰相反, 由於利率有史以来最低, 有利于贷款, 是投资的最佳时机。不过他也提出几点建议, 一是一定要找到靠谱的贷款经纪人, 也要与银行建立信任关系。他说曾经「有过最离谱的情况是贷款六十天才批准下来, 如果原本与卖家协商的是四十天结束过户, 然而当贷款无法顺利拿到时, 有的卖家会要求罚款, 这就比较麻烦。」

另外, 他强调, 买家切记要认清市场太过疯狂的形势, 不要头脑一热, 盲目跟从加价, 理智买房, 不要存在赌徒心理。还有要在贷款过程中额外多预备一些现金, 以防临时出现其他费用。

# 房地产未来发展: 购屋退烧走向平稳成长

随着疫情好转, 经济重开, 新屋建设也将恢复正常, 由此有助改善供需不平衡情况, 稳定房价。

疫情中仍十分强劲的旧金山湾区房地产市场, 未来走势如何? 投资银行杰富瑞 (Jefferies) 的分析团队表示, 新冠疫情期间的购屋热潮将逐渐降低, 取而代之的将是长时期的稳定发展。

分析师表示, 2020年购屋热将不会持久。这一波购物热将进一步造成房屋短缺, 承包商势必全力开发弥补房屋短缺问题。与此同时, 2020年购屋热造成屋价上涨, 上涨幅度为2006年2月以来最高点。中间屋价也持续创下新高, 造成多数民众没有能力购屋置产。

2020年购屋热期间, 抵押利率降到3%以下的新低, 可是这种情况也将于2021年期间开始转变。杰富瑞的团队认为, 种种因素将造成可负担住屋稳定性发展。

杰富瑞团队成员菲力普 (Philip Ng) 说, 新冠疫情刺激许多屋主与租户重新考虑他们的居住需求, 结果引发购屋热潮, 这股热潮将会逐渐减低。房地产未来发展将呈现以下四种趋势。

趋势一: 营建业将逐渐赶上市场需求

目前房地产市场最严重的问题就是供应短缺, 然而, 此一供需不平衡情况将同时会引发市场调整。自从上一次房地产市场引爆全球性经济危机之后10多年, 营建业供应量满足不了市场需求。由于营建业全美国市场房屋短缺高达250万个住屋单位, 可是杰富瑞分析团队认为, 目前情况已开始转变, 因为需求量增加, 营建商将加快脚步, 满足市场需求。杰富瑞团队认为, 如要达成房地产市场平衡, 必须加建180万个住屋单位。

趋势二: 千禧一代已达购屋置产年龄

此外, 营建承包商必须加快脚步, 迎合千禧一代的新需求。杰富瑞团队认为, 千禧世代中, 25岁到29岁年轻人的购屋率已开始成长, 30岁到34岁者购屋率更高, 主因是30岁到34岁年龄层者开始计划结婚成家, 房屋需求自然殷切。

25岁到34岁民众人数比35岁到44岁年龄层人数高9%, 象征房屋需求潮即将到来。杰富瑞投资银行分析认为, 从现在起到2024年为止, 每个月需求量约为170万个住屋单位到200万个住屋单位。

趋势三: 房价膨胀将开始冷却

去年房价飙涨其中一个因素是木材价



格上涨。除了供应不足外, 建材昂贵也是造成屋价上涨主因之一。根据分析, 由於建材昂贵, 营建每栋房屋的费用会增加约2万4000元。

杰富瑞分析师认为, 随着经济重新启动, 商品价格膨胀降温, 建商开发能力将增强。根据期货合约资讯, 2022年一年间, 木材价格将下跌26%, 配合房屋短缺, 种种因素将会刺激营建业成长。

趋势四: 利率仍有发展空间

抵押利率于2020年跌落到新低之后, 最近已开始反弹。杰富瑞团队认为, 随着利

率调高, 贷款费用当然增加, 但是这种情形不会影响到市场购屋需求。

主因之一是抵押利率仍然不高, 本周30年期固定抵押利率为3.13%。自从2018年抵押利率调高到5%之后, 利率变化没有影响到房屋市场的成长。杰富瑞分析师认为, 利率虽然调高, 可是没有调高到影响市场程度, 加上供应量增加, 种种因素对市场有利。

杰富瑞分析团队说, 随着疫苗供应稳定, 疫情得到控制, 以及房屋供应量也将增加, 他们预期屋价上涨情况将会稳定下来, 从而进入长期但稳定的发展过程。

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 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	汽车保险
代回信件和代与查帐人员交涉	房屋保险
IRS eFile Provider, 免费电子传送税表	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**

**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  
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

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** Fanny Yuan  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
纽约人寿  
优秀业绩奖会员  
二十八年以上  
专业经验

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)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071