

次贷危机后 全美十大“东山再起”的房地产市场



关于“东山再起”的伟大故事，没有人不喜欢。提到这几年令人印象深刻的“东山再起”故事，那就不得不说美国的房地产市场了。

2007年美国的房产泡沫崩盘是一种创伤，给大量的买家和卖家造成了巨大的破坏力——几乎所有人都受到了随之而来的经济衰退的影响。经过几年时间的复苏期，在美国的大部分地区，房地产市场终于又重新恢复了良好的发展。

去年全美的房价中位数是227,000美元，已经高于2005年220,400美元的峰值。与2011年的最低水平相比，房价已经上涨了26%。在经过通货膨胀的调整后，目前的价格已经回到其峰值的80%。

小乐在全美范围内，找出了那些从房产泡沫中复苏最快的市场。我们选择了全美150个城市圈作为样本，数据分析了它们历史峰值、衰退前的房价最高水平、衰退后的低谷价格，以及目前的反弹情况。

我们通过衡量价格、新建房屋建设数量、止赎率和失业率，以及当地居民的家庭收入来衡量房地产市场复苏的情况，从中挑出十大“东山再起”的城市，一起来看看吧！

圣何塞，加利福尼亚州

次贷危机后房价增长：57%

2016年房价中位数：\$835,200

在连续多年的房价飙升、贪婪的投机和疯狂的建筑热潮之后，加州经历了全国最严重的房屋止赎危机。硅谷的情况比南加州要好，但是房价仍然比峰值下跌了24%，超过了全国18%的平均水平。从2008年到2009年，失业率从6.1%上升到11%，那是一个糟糕的一年。

不过，由于狂热的科技热潮推动，硅谷成为第一批摆脱经济困境的市场。一些科技巨头，像特斯拉

(2010)和Facebook(2012)高调地进行了IPO，随着风投资金大量涌入，新成立的初创公司不断涌现，它们的士气有所提升。对于每个新的科技公司来说，这个城市需要更多的工程师、设计师、接待员、清洁工，需要更多的东西。因此，当地的就业市场迅速升温。

在经济衰退后的时代，圣何塞一直是全美最热门的房地产市场之一，它的止赎房产的比例小于1%。另外，新建住宅数量在全国也是领先地位。

旧金山，加利福尼亚州

次贷危机后房价增长：53%

2016年房价中位数：\$754,500

和圣何塞一样，次贷危机后住房市场的崩溃加剧了旧金山的衰退，在2011年，房价跌至493,100美元，较2007年的峰值下跌了30%。就业市场低迷，失业率在2010年飙升至9.9%，甚至比全国平均水平(9.6%)还要糟糕。当年，梅西百货裁员1400人，取消了在旧金山的西部分部；《旧金山记事报》几乎破产；数百家商店和餐馆面临关门歇业的窘境。

和圣何塞一样，科技热潮推动旧金山经济的复苏。像现在一些独角兽公司Uber和Pinterest都是在这最糟糕的时期成立的。Twitter和Yelp在2012年上市，帮助加速了当地的经济增长。

“这些IPO造就了许多新的百万富翁。前一刻，你还在公寓里吃着外卖食品；下一刻，你就成了大富翁。”当地的市场分析师Patrick Carlisle说道。当人们变得富有时，他们首先想到的是：“嘿，我想拥有自己的房子。”或者“我想要一个更大的房子。”

波特兰，俄勒冈州

次贷危机后房价增长：43%

2016年房价中位数：\$335,400

2009年，波特兰可怕的失业率

竟然高达10.9%。依靠哥伦比亚河的深水港，波特兰的经济很大程度上依赖于全球贸易。但经济危机重创了当地的制造业，大量的工人失去了工作。

好消息是选择搬到这座城市的人每年不减反增。自从90年代以来，大批移民被这座城市的包容性和生活方式所吸引，热爱户外活动的人大量涌入这里。人口的增长让当地的经济一直保持正常的运作。

此外，高科技公司引领了经济复苏，一些年轻公司像Puppet Labs和Jama在经济衰退后迅速成长。而波特兰本地大型企业经济复苏也有所贡献，像耐克和哥伦比亚运动服装，在保持竞争力的同时，又恢复了实力。根据房地产公司HFF的数据，在2017年，波特兰是全国经济增长最快的城市之一。

大急流城，密歇根州

次贷危机后房价增长：30%

2016年房价中位数：\$162,500

这个制造中心长期以来一直以“家具之城”自居，因为它可以制造精美的办公桌和其他家具。但是，当国家陷入严重衰退的时候，连工作都没有，谁还需要办公桌呢？像Herman Miller这样的大公司宣布大规模裁员；而Klingman's这样的小公司，在沉重的债务压力下选择了关门大吉。据统计，在2009年，大急流城的每9个人中有1人失业。

如今，这个城市又东山再起。医疗保健行业成了这座城市新的经济增长点，世界一流的肿瘤研究中心——范安德尔研究所和密歇根州立大学的生物医学研究中心——领导着这个行业。大急流城的制造业不再只有家具制造，还扩展到医疗设备、航空航天、国防和信息技术。自2011年以来，当地的房价一直在增长，每年增长

5%。

普罗沃，犹他州

次贷危机后房价增长：38%

2016年房价中位数：\$285,200

世界名校杨百翰大学的所在地普罗沃市，在2007-2009年间，房价大幅度下降了26%，直接从峰值跌到低谷。建筑业的急剧下降也使当地的住房市场毫无生气。

但是转机很快就发生了。当地企业、全球知名的个人保养品制造商NuSkin的总部进行扩张。卡车和手提钻的声音在郊区又重新出现，这预示着将有更多的独户住宅要建造，当地建筑业的就业市场又开始复苏了。

此外，低廉的生活成本和可负担的住房也鼓励了千禧一代在当地购房。2015年，普罗沃市成为了首次购房者获得抵押贷款的顶级市场之一。

科罗拉多泉，科罗拉多州

次贷危机后房价增长：26%

2016年房价中位数：\$250,000

在经济衰退的谷底，科罗拉多泉的家庭收入缩水至5.17万美元，比2008年的最高点少了7,200美元。但很快，当地能源行业蓬勃发展带动了当地房产市场的复苏。科罗拉多泉有许多新的住宅建设正在蓬勃发展，尤其是在城镇的北部地区。

科罗拉多大学的经济学教授Daphne Greenwood说：“在过去的一段时间内，我们一直落后于科罗拉多州的其他地区，但是这些年来形势已经得到了扭转。”在次贷危机后，目前科罗拉多泉的房价已经增长了26%。

北港，佛罗里达州

次贷危机后房价增长：51%

2016年房价中位数：\$238,700

南佛罗里达是次贷危机的典型代表。在本世纪初，当地房价飙升是由债务和乐观的投资者推动的，而不是那些真正买得起房子的人。北港是受冲击最严重的区域之一，这里是著名的退休社区，离坦帕大概一小时车程。2006年至2011年，房屋价值蒸发了40%。在这最糟糕的情况下，当地有四分之一的家庭申请了止赎。

“婴儿潮时期出生的人已经退休了，北港仍然是他们退休的最佳去处之一。”当地房地产经纪人Dan Heschmeyer如是说道。与坦帕不同的是，北港由更小、更友好的退休社区组成。比如在萨拉索塔(Sarasota)和威尼斯(Venice)，有着充满活力的文化艺术景观和白沙滩，吸引了大批富有的居民。自2011年房价触底以来，目前房价以每年8%的速度在增长，已经增长了51%。

夏洛特，北卡罗来纳州

次贷危机后房价增长：33%

2016年房价中位数：\$217,600

夏洛特是美国第二大银行业

中心，是世界第一大银行美国银行及其美林证券，和美国前五大银行之一的美联银行的总部。2009年，当地的失业率高达12%。经济衰退期，当地银行业的大规模裁员让世界震惊。

经济复苏之路开始于本地经济的不断扩展，延伸到了金融领域之外。这个城市通过税收优惠的承诺来吸引企业迁入，获得了成千上万的工作机会。

家用电器制造商Electrolux把北美总部迁到这里，保险巨头MetLife将其零售业务放在了夏洛特。商业和人口的扩张带动了停滞不前的建筑业。新的公寓大楼在市中心和郊区又涌现出来，而现在的房价又涨回来了。

博伊西，爱达荷州

次贷危机后房价增长：48%

2016年房价中位数：\$218,500

博伊西市的知名半导体生产商美光科技(Micron Technology)曾是爱达荷州最大的私人雇主，在经济衰退期，削减了2000个工作岗位。而在郊区，多年来房屋的过度建造导致了供过于求，当地房价因此大跌了35%。

为了摆脱经济低迷的影响，博伊西利用科技产业来刺激当地经济，它把自己定位为一个创业公司的“负担得起的平台”。如今，博伊西拥有400多家科技公司，不仅包括惠普这样的巨头，也有像开发农业技术的GenZ的初创公司。

随着经济的好转，自2011年以来，当地房价已连续5年保持稳定增长。

里诺，内华达州

次贷危机后房价增长：77%

2016年房价中位数：\$300,100

经济衰退重创了里诺市的赌博行业，让这座城市留下了空空荡荡的赌场和大量空置的房子(银行拥有)。2009年，当地的房屋有超过40%被止赎，成百上千的无家可归者在市中心露宿。当地房价的下跌一直到2011年才停止，许多房屋的价值相比2005年，腰斩了一半。

“经济的衰退让我们意识到，里诺需要一个多元化的经济。完全依赖赌博和旅游业不是一种持久的策略。”内华达州里诺大学的经济学教授Mehmet Serkan Tosun说。

那么新战略是什么呢？那就是让里诺成为做生意的天堂：提供廉价的地产，不仅公司几乎零税收，个人也没有所得税。除此之外，政府还投资高等教育，以提供更多的技术工人。

通过这项政策，里诺市很快就获得了来自特斯拉、苹果和数据安全公司Switch等企业的投资。题外话，现在里诺市的赌场又开始爆满了。

