

房利美调查：

5月消费者认为买房好时机占比创新低

房利美(联邦国民抵押贷款协会)7日的一项调查显示,认为现在是买房好时机的美国消费者占比创下纪录新低,他们对房价飙升和市场上房屋供应量较少的担忧盖过了对自身工作和收入的信心改善。

5月消费者认为买房好时机占比创新低

路透社报道,房利美在其对美国住房市场的月度调查中说,5月表示现在是买房好时机的消费者占比从47%降至35%。该数值创房利美大约10年前开始调查以来的最低值,也是连续第二个月下降,而且自3月以来下降了18个百分点。

相比之下,表示现在不是购房时机的消费者占比从上月的48%上升到56%。

该数据是房利美购房信心指数(HPSI)的一部分,该指数上月上升1.0点,达到80.0,比去年同期上升12.5点。该指数的最高纪录是2019年8月的93.8。

“‘购买好时机’分项指数进一步下降——再创有调查以来新低——因为消费者似乎敏锐地意识到房价上涨和房屋供应不足,这是该分项指数最常提到的两个原因,”房利美首席经济学家Doug Duncan在一份声明中说。

全美各地房价大幅攀升

全美标普席勒房价指数和4月在售新屋价格分别创下16年和33年来高位。

2021年第一季度数据显示,美国几乎每个大都市地区的房价都出现了上涨,以家庭为单位的房屋售价中位数增长率达到16.2%,创下1989年以来的新高。

诺奖得主席勒根据回溯100多年的数据,发出感叹“实际房价从来没有这么高过!”,而楼市火爆的



图为3月15日在休斯敦,正在建设中的新房前立满了售出标志。

趋势也已经引发拜登政府的密切关注,白宫发言人表示,拜登政府担心住房越来越让民众无法负担。

据房地产经纪协会(NAR)的统计,截至今年4月,全美国只有116万套房源,较去年同期下降20%。然而,与去年4月相比,全美待批房屋签约量同比增长了51.7%。

房价飙升,是需求,还是泡沫?美国民众集体“炒房”,边界在哪里?美国上一轮严重的金融危机正是起源于房地产泡沫的破裂,而此番全美范围的房价上涨,又会

否引发金融和经济体系的再一次集体崩盘?

据北京《国际金融报》报道,对于房价大涨的原因,NAR首席经济学家劳伦斯·云(Lawrence Yun)表示,美国房价的大幅上涨只是说明需求强劲,住房供应量创历史新低。库存不足和需求旺盛,这是目前舆论场上呼声最高的两大原因,但这不足以解释全部。

美国华人王兰表示,疫情之后,美股狂涨,炒股的人有钱了,热钱流入楼市,“市场上房子太少,而想买的人太多了,这进一步推高

了房价。再加上美联储大放水,房价自然就上去了”。与此同时,木材、水泥价格等原材料齐上涨,进一步推高了房价。

德意志银行首席分析师吉米·里德称,目前美国房价飙升水平几乎与全球金融危机前无异。当前来看,美国房价距离历史高点不到1%,且高出疫情前的平均水平10%。这样的数字将成为一个“巨大的担忧”。

虽然市场上的担忧声渐起,但一些经济学家和联储官员并不认为楼市正再次形成泡沫。他们

认为,这一轮房价飙升主要是由供需不匹配推动的,而不是由不良贷款行为引发的。

美联储主席鲍威尔4月曾表示:“我不认为房地产行业存在那种对金融稳定造成威胁的担忧。我们没有看到不良贷款和不可持续的价格增长等现象。”

高房价可能会持续存在

眼下,种种促进房价上涨的原因似乎在短期内都很难完全转向。在接受路透社调查的分析师中,有2/3预测美国房价将在今年继续走高。

从需求端来看,“千禧一代”(出生于20世纪时未成年,在跨入21世纪以后达到成年年龄)的人口数量远高于“X世代”(1965-1980年出生)的人口数量。随着“千禧一代”进入30岁,其所带来的住房市场繁荣程度将远超当下的水平。而供给端上,全国性的供应短缺将持续。专家警告说,房屋建筑商要建造足够的房屋以满足美国人的需求,将花费数年的时间,这意味着高房价可能会持续存在。

摩根士丹利表示,眼下的情形和15年前房地产泡沫时期不同,房价的高涨归结于供需逻辑,有一个持续稳定的基础,供需缺口加上严格的抵押贷款标准,都预示着美国房价将继续攀升,但疫情后的种种财政和货币正常化举措可能会减缓升值步伐。

高盛分析师罗尼·沃克警告称,全美住房短缺将在至少几年内推动房价大幅上涨,而房价升值的5%-15%将被传导至通胀。美国房地产市场供需持续失衡将在今明两年带来两位数的房价上涨。到2024年,房价的上涨速度将远远超过公认的2006年-2007年的房地产泡沫时期。

后疫情时代纽约房产打破季节性 不会放缓

阵亡将士纪念日周末标志着夏天的到来。它是否也迎来了火热的纽约房地产市场?买家兴趣仍会是季节性的吗?6月15日是否会看到富裕家庭撤离到乡村或海滨家园,直到劳动节才回来?

根据福布斯报道,出于各种原因,可能不会。原因如下:

首先,2021年与其他任何一年都不一样。2020年春季和夏季灾难性疫情导致的停工令曼哈顿的大部分地区成为鬼城,然而现在,市府正在积极号召各方人士回来。随着餐厅全方位恢复服务,电

影院、体育和音乐会场地向人群开放,纽约已经准备好恢复生机。游客开始出现在洛克菲勒中心,人们提着购物袋(这表明他们一直在购物!),人行道开始变得拥挤。纽约原住居民和来自三州地区的居民希望在该市有新房。也许更大,也许更小。也许是小地方,也许足够大,适合家庭玩乐、远程办公或有露台。城市公寓出现了抢购潮,这与当地中介多年来所见很不同。季节的变化不会阻止购房潮。

近年来,季节性已不再是纽约市场的一个特征。甚至在疫情来

袭之前,纽约市住宅市场就已经演变成全年无休的现象。“暑期单身汉”工作独自在家而妻子和孩子住在乡下的观念似乎越来越不合时宜。在当今世界,妈妈一样有可能受雇,而且两个人都不太可能整个暑期都搬到海滩边工作,尽管有Zoom。越来越多的员工每周至少有几天返回他们的办公室。在价格和抵押贷款利率都保持合理的情况下,各方买家都担心错失良机。

早在去年12月,纽约的中介就开始收到客户想要回城的消息。

疫苗的承诺让全国各地的城市居民不再那么焦虑,随着这一承诺成为现实,源源不断的纽约人想要回来。许多孩子转到城外上学的家庭开始计划九月全日制回到纽约市学校,这些家庭也许回到他们离开的公寓或房子。佛州棕榈滩、长岛南安普敦和康州格林威治可能仍受大家喜爱,但随着越来越多的人接种疫苗,人们对感染的恐惧逐渐消散,将促使更多人回流。

大流行疫情受控令房产运作方式与我们以前所知道的大不相同。这种变化的一部分将是房地

产销售不再强调“季节性”,这方面的特性将减少。随着在办公室和远程工作之间切换的选择在我们的生活中更加根深蒂固,许多人,尤其是那些不到学龄儿童的人,无论季节如何,都将更自由地在不同地点之间移动。随着对严格时间表的遵守越来越不重要,在线销售也越来越科技化,全国的房地产买家可以随时随处购物。在线快速访问进行购房,将成为后疫情时代更加流动的住宅市场的一部分。

4月、8月、11月,什么月份买房最好? 各有千秋!

根据房产网站 zillow,一般来说,可以通过三种方式来评估买房的最佳时机:

最佳月份:在每个房地产市场中,总有一个买房的最佳月份或最佳季节——即使是在低迷的市场中。

最佳年份:广义的市场趋势、经济状况和当地的就业市场也可能决定更好或很差的购买时机。最适合您的月份:撇开市场特征不谈,您应该计划在个人财务和搬迁时间最合适的时候买房。

什么月份买房最佳?

如果您想要买房时拥有足够

库存和货比三家,同时在秋季之前从卖家降价中受益,那么夏末是买房的最佳季节,最佳月份是八月。

一般而言,秋冬买家选择较少,价格弹性较大,春夏买家选择较多,但议价能力较弱。

11月买房,价格更合理

由于许多买家在春季购房,因此您在3月至5月期间购买的房屋可能比11月或12月购买类似的房屋花费更多。根据 Zillow 对2016年上市和销售数据的分析,4月份有26%的买家支付了高于标价的价格,而在11月份,只有15%的房屋售价高于要价。深秋

和初冬之间的窗口是预算有限的买家的最佳时间。

上半年待售房屋最贵。3月、4月和5月,售价高于标价的房屋比例最高。

请记住,在寒冷的冬季和繁忙的假期前后,待售房屋较少,因此可供选择的待售房屋将受到限制。

4月买房,有更多房源

另一方面,如果您想要更多房屋可供选择并且不介意支付溢价,春季和初夏是买房的好时机,因为4月有最多的新房源。

大多数房源在4月和6月之间的短时间内进入市场。在冬季

天气恶劣的市场,5月和6月的活跃房源数量通常是12月或1月的两倍。然而,在温带市场,这种春季模式不那么明显。

春季(4月至6月)上市待售的新房数量最多。

8月买房,有降价

根据同一数据集,8月份降价幅度最大,而库存水平仍然健康。2016年,降价在7月至9月期间最为常见。

从7月到9月,降价房屋的百分比增加。

此外,8月是全美房源数量最多的时间跨度中的最后一个月。库存高峰在6月至8月之间。

现在是买房的好时机吗? 看经济

国家和州或地方因素都会影响住房市场,以及您的买房决定。在全国范围内,利率、就业市场和美国经济的整体健康状况等因素都会影响房地产市场。在更本地的层面上,您的购买决定可能会受到买家需求、当地就业市场和租赁市场的影响。

如果抵押贷款利率较低,购房本身就更容易负担得起,这使得购房成为更多人的可行选择。即便利率小幅上升,也有利于购房。