

剖析美国房市趋势2021: 房价暴涨疲态初现 降温未必降价

受新冠疫情影响,多国货币超发,各类资产轮番涨价,全球房价也在去年以来受传导效应影响出现罕见齐涨。根据 Knight Frank 数据显示,2020年3月至2021年3月,全球房价平均上涨7.3%,美国以13.2%的涨幅排名全球第五。在今年上半年,美国房价加速上涨,竞价抢房屡见不鲜,同时美国房市崩盘说不绝于耳,那么究竟美国当前的房地产市场如何?近日,58同城、安居客发布了《美国地产观察报告》,对美国房地产市场现状及未来发展趋势进行解读。

6月份美国房屋挂牌同比增长8%,总价越高成交量增速越为显著

纵观美国房地产市场整体走势,根据美国房地产在线挂牌网站 Redfin 的最新调研数据显示,6月份美国新增77.6万套房挂牌,同比增长8%;在线挂牌房屋成交71.7万宗,同比增长20.6%,其中56.4%的房屋最终售价高于挂牌价,同比增长近30%;最终售价与挂牌价的比例为102.6%;挂牌房屋在市场上停留时间的中位数为14天,比去年6月减少25天;在线挂牌的房屋数量为75.7万套,同比减少39.6%,按当前销售速度,可满足1.1个月的市场需求。

根据全美经纪人协会的数据显示,6月份25万美元以下房屋成交占比28%,其中10万美元以下房产成交占比去年同期下降近1/4,10-25万美元成交占比下降15.7%。25万美元以上各价格段的房屋成交量,总价越高增速也越为显著,其中100万美元以上房屋成交占比7%,同比增长146.7%;75-100万美元占比6%,增长119.1%;50-75万美元占比16%,增幅81%;成交占比最大的是25-50万美元的房产,约合43%,增长24%。由此可见,上半年美国房地产市场延续了去年的高企态势。

一房难求态势持续,新屋成屋销售速度均放缓

数据在销售方面,6月美国新屋销售折年数为67.6万套,为去年5月份以来的最低值;环比增速下降6.63%,且连续三个月负增。实际上,新屋销售在今年1月份达到99.3万套(折年数)高点后开始下降,仅1月

和3月环比增速为正,其余月份增速为负,其中2月和4月的负增速超过10%。

成屋6月份销售折年数为586万套,环比增速1.38%。今年以来成屋销售的高点同样是1月份,折年数为666万套,此后连降4月,直到6月再次转正。因此,虽然市场仍呈现出一房难求的态势,但新屋和成屋的销售速度均在减缓。

房价增速创历史新高,高点回落拐点初现

在价格方面,6月份美国的新屋销售中位价为36.18万美元,环比降低4.96%,同比增长6%。去年初以来,新屋价格整体涨幅明显,尤其是今年的4月和5月,中位价同比增速超过20%,创1998年以来的最大涨幅,5月新屋中位价创下历史新高,达到38.07万美元。6月美国成屋销售中位价为36.33万美元,环比增长3.68%,同比增长23.4%。去年5月至今,成屋销售中位价的同比涨幅从1.91%不断攀升至当前的23.4%,增速显著。新屋及成屋价格增速依然坚挺,但当前增速和高点相比已有回落,或许意味着拐点初现。

新屋去化周期提升至6.3个月,成屋库存仍然紧张

供应方面,6月美国新屋待售数量增至35.3万套,环比增加6.97%。今年以来,除了3月待售数量微降外,其余月份均为正增长。由于待售的增加,按当前销售速度计算,新屋去化周期提升至6.3个月。

6月成屋销售库存为125万套,同比提升3.31%,连续4个月正增长。今年1月,成屋库存创下有记录以来的历史最低值,仅有103万套,此后随着供给缓慢提升,库存也有所增加,但当前库存仍处历史低位。整体来看,新房待售告急的情况得到一定缓解,成屋库存仍然紧张。

降息等量化宽松政策推动房产热,供不应求为房价暴涨主要因素

针对本轮美国房产热背后的原因和影响因素,58安居客房产研究院分析表示,疫情发生后美国房地产价格飙升的重要原因之一,是受到美联储紧急降息等量化宽松政

策的影响。去年3月,为应对疫情带来的恐慌,美联储采取了“零利率+天量QE”的危机模式组合,30年期的抵押贷款固定利率不断下降,去年12月最后一周降至2.66%的历史低点。低利率环境促使潜在购房者加速入市,叠加冬季假期极低的市场库存引发房地产业竞相购战,成交量价齐升。

此外,疫情爆发后,公共卫生问题使得人们纷纷逃离高密度的主城区,远程办公也使得上班族搬到郊区、甚至更远的城市成为可能,从而提升住房及居家办公的舒适度或减少住房开支。这一趋势催生了不少新的购房需求,也使得本轮房产热呈现出新的特点,即:郊区涨幅大于市区、独栋屋涨幅大于公寓、有产业支撑的低房价地区涨幅大于高房价地区。

而美国本轮房价上涨最重要的原因是房产市场的供不应求。次贷危机后,建商深陷泥沼自顾不暇,成屋销售市场的大量库存也使得建商供给热情不足。08年以来,市场不断消耗库存,疫情爆发前房屋库存已是低位。疫情后,远程办公催生的住房需求叠加低利率环境的推波助澜,需求“超预期”增长导致严重的供不应求,引发房价暴涨。

美国房地产补库存已初现端倪,新屋待售增速明显,成屋供应虽有增加但杯水车薪。在疫情发生后,为防止失业/收入骤减导致房屋断供等连锁效应的发生,美出台了相关的房屋刺激保护措施,两项最重要的措施将在9月30日失效,届时若不能延期,将会有相当数量的房产面临止赎,房产被迫出售,增加在售库存。也有分析认为,高房价会驱使部分投资者获利终结,加速成屋供给。因此,成屋市场的供应增速也会逐步提升,对房价的高速增长起到平抑作用。

市场将逐渐回归理性,降温未必降价

对于美国房地产未来走势,58安居客房产研究院认为,随着恐慌性购房的缓解以及加速补库存会在未来一段时间持续,房价无法继续像今年上半年般加速跳涨,市场会逐渐恢复理性,但市场降温并不意味着房价会下降。

首先美国人口结构会利好房地产市场,全

美经纪人协会的数据显示,美国初次购房者的年龄中位数为33岁,意味着当前25-40岁人群是刚需市场的主力,恰好该年龄段人口是当前各年龄段中数量最多的。

同时,当前全美的住房自有率为65.4%(2021年2季度),远低于2004年高峰时的69.2%。分年龄段来看,千禧一代人群的住房自有率仅为43.3%,远低于前几代人群水平。随着千禧一代住房自有率的提升,会对美国整体房市有较明显拉动。

其次,美国严格的抵押贷款标准将成为房地产市场稳定发展的基石。数据显示,2021年一季度美国购房按揭贷款的人群中73%拥有良好的信用记录,此比例在次贷危机前几年仅为25%。在疫情的考验下,美国房贷市场仍健康发展,美联储也有能力处理危机带来的短期动荡,房贷市场引发市场走衰的可能性较小。

此外,美国居民杠杆率仍在低位,而且储蓄率快速攀升,财富的积累会激发房地产购买热情。次贷危机前,美国居民杠杆率已达到历史最高的98.5%,危机爆发后杠杆率水平不断下降至2019年的74.6%,2020年底升至79.5%,仍有较大上升空间。与瑞士、澳大利亚、加拿大、英国等部分发达经济体相比,美国的居民杠杆率亦非常低。同时,美国个人储蓄率在疫情期间大幅上升,随着限制令的解除,个人储蓄率有所回落,但仍高于疫情前的平均水平。未来一段时间,经济修复将抵消救济政策逐步退出的影响,美国居民个人收入增长仍有保证,财富效应刺激购房者入市会在未来1-2年得以延续。

总体来看,本轮美国房价上涨是“意料之外、情理之中”,最大的问题来自于供应短缺,但这在疫情发生前已然发生,疫情爆发后催生新的购房需求,意外的低利率环境刺激购房者加速入市,供不应求导致价格暴涨。但美国适龄置业人口持续攀升、贷款机构审核标准严格、个人收入增加等因素仍将支撑美国房产市场的平稳运行。伴随价格上涨短期内达到买家支付上限,以及未来30年期抵押贷款固定利率的预期上行,房价增速将会放缓。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人



杨 莉
Lily Yang
(301)-217-9667(O)



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang
240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

- *Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低要价!
- *Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
- *Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库。三层近7000sqft. 占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!
- *商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款



潘金兰 欢迎加入
Kim Lan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

检查包括:

房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate



房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

服务 MD, VA, DC 地区
经验丰富 工具专业 态度认真
1-179