

# 美10个房地产市场降温最快,北加州佔一半

圣荷西、奥克兰和旧金山是目前美国降温速度最快的房地产市场之一,因为抵押贷款利率仍保持在5%以上,而股市惨遭重挫,许多潜在买家被挤出市场,而且降温幅度最大的10个市场都集中在美国西部。

在抵押贷款利率高涨和股市步履蹒跚的情况下,尤其与纳斯达克指数高度相关的旧金山湾区买家,其负担能力受到压缩,使得北加州的房地产市场,降温速度比美国其它任何地方都快。

根据房地产线上公司Redfin的统计,今年降温最快的10个美国房地产市场中有5个位于加州北部——圣荷西、奥克兰、旧金山、沙加缅度(Sacramento)和斯托克顿(Stockton)。所有10个降温最快的房地产市场都在美国西部。降温主要是因为抵押贷款利率在今年上半年几乎翻了一番,在六月份达到近6%。这导致六月份典型购房者的每月抵押贷款支付同比飙升45%至2,459美元。

「上个月房地产市场发生了巨大变化,因为更高的利率使房屋比以前更加昂贵。同时,由于股市波动,买得起昂贵房屋的人越来越少,旧金山的房地产经纪人Joanna说:「在早春,每个房屋都在多次出价的情况下,以高于要价的价格出售。然后,参加开放日的人数从20人减少到2人,现在一些房屋在市场上待了一个多月,并且以低于要价的价格出售,供应开始堆积。」

其中,圣荷西正在以最快的速度降温,今年购房者需求和竞争的下降速度,比任何其它都会区都要快。五月份,圣荷西待售房屋的供应量同比增长10%,但就在二月份,

供应量同比下降了43%,这表明买家现在购买的房屋数量减少了。五月份两周内签订合同的房屋比例,同比下降5%,与二月份22%的同比增幅相比大幅减少,表明房屋销售放缓。

其次,沙加缅度、奥克兰、斯托克顿和旧金山,分别排名降温速度最快的第二、第三、第五和第十名。

由于高抵押贷款利率(这在昂贵地区对钱包的冲击更大)以及股市暴跌,致使湾区正在迅速降温,因为当地许多居民从科技公司的股权中获得资产补偿。天花板的房价是导致许多人退出市场的另一个因素。

当抵押贷款利率接近6%,对北加州等高房价地区的影响尤其大。100万美元房屋的典型每月抵押贷款支付约为5,750美元,6%的利率会比3%的利率高出1,400美元(假设首付为20%)。房价接近全美中位数的房价:按6%利率计算,45万美元房屋的典型月供约为2,600美元,比3%利率计算高出约700美元。

罗斯说:「潜在买家之所以退出,是因为他们的首付和每月支付的钱都少了。」她在旧金山看到的买家中,有一半以上是科技工作者,当中许多人看到他们的股价在过去几个月里暴跌——在很多情况下,这让他们损失了六位数的资金。然后是通货膨胀:人们为杂货和汽油等物品支付的费用要高得多,因此他们的每月预算没有那么宽裕了。最重要的是,由于利率上涨,即使价格略有下降,每月付款也比以前高得多。

当抵押贷款利率开始上升时,包括旧金山在内的昂贵的沿海市场是最先出现放缓



迹象的市场。与去年相比,旧金山在春季开始线上搜索房屋,联系房地产经纪人和申请抵押贷款的人数有所减少。

此外,加州首府沙加缅度也是降温速度最快的市场之一。这标志着新冠疫情高峰期的逆转,当时沙加缅度吸引了众多从湾区和其它昂贵地区迁入的远程者。当地房价在整个疫情期间飙升了44%,到今年五月达到61万美元的中位数价格。

其它新兴城市也在迅速降温 西雅图(第4)、爱达荷州博伊西(第6)、丹佛(第7)、圣地亚哥(第8)和华盛顿州塔科马(第9)等,都跻身今年降温速度最快的前10名房地产市场。另外,佛罗里达州开普科勒尔(Cape Coral)、拉斯维加斯、奥斯汀、凤凰城和佛罗里达州北港(North Port),在疫情期间都是受欢迎的迁入目的地,现在则是降温速度最快的前20个市场之一。

沙加缅度、博伊西、塔科马、奥斯汀和凤凰城都是疫情期间的城市。博伊西的房价从2020年五月到2022年五月,上涨了53%,达到55万美元的中位数房价;塔科马的房价上涨了47%,达到57.5万美元。

房地产市场活动指数皆有下降 不过,尽管湾区正在快速降温,根据房地产数据公司Altos Research的即时数据显示,圣荷西房产的市场活动指数(Market Action Index)仍高达68,依然属于卖方市场,不过六月时是79;在市场的中位数天数,在7月1日的7天平均值是21天,但一个月前是14天。沙加缅度的市场活动指数还高达74,一个月前是85;西雅图的市场活动指数是84,一个月前是93;博伊西是54,一个月前是62;旧金山是60,一个月前是65。市场活动指数从0至100,在30以下属于买方市场。

# 竞争缓解涨势减慢,南加房市趋於理性

自2022年以来,不断上升的贷款利率,持高不下的通胀压力,供应链问题以及工人短缺,劳动力和材料价格飙升,这些种种的因素给整个美国的房地产市场施加了不少压力。进入5月份,南加州历来火热的房地产市场显示出降温的迹象,不少购房者也开始暂缓了买房计划。与此同时,《洛杉矶时报》早前曾报道指出,房地产经纪公司Compass Inc.和Redfin Corp.分别传出了计划裁员10%和6%,共达约920名员工。这些种种迹象让许多潜在的买家和卖家心里萌生了疑问:住房市场是否有泡沫?房价会跌吗?跌多少?相信这也是很多华人非常关心的问题。

根据California Association of Realtors的最新数据,房贷利率在6月中旬触及近期高点后稳步回落。Freddie Mac一级抵押贷款市场调查(PMMS)显示,截至2022年7月7日

本周,30年期固定贷款利率下降到5.3%,这是自2008年以来最大的一周降幅。这一数字低于2022年5.81%的高点,但高于年初的3.11%。而另一方面,数据显示购房申请较上年同期下降了24%。同时我们注意到,6月份美国经济咨商会(Conference Board)的消费者信心指数(Consumer Confidence Index)降至98.7,比5月的103.2下降了4.5点,远低于2021年6月的128.9。消费者在关注了自己的财务状况、汽油价格上涨和就业市场前景恶化后,对未来的担忧也与日俱增。自年初以来,民众购买汽车、住房和主要家电的意愿相对平稳,伴随有所降温。

虽然美国房市已经告别了飞速增长的时期,但是就下一阶段的房价将何去何从,许多研究机构对房地产市场未来的展望也是众说纷纭。而华人聚集的洛杉矶和圣盖博谷地区,更是成为了大家争相讨论的话

题。为此,媒体特别采访了某地产集团负责人Calvin,就南加住房市场的现状和未来走势做了探讨。

Calvin认为,目前南加房地产市场正在经历一个转型期,从几个月前房价飙升时期的卖方市场,已经进入了一个相对正常化的过渡市场,房市在未来6-12个月将持续处于一个调整的状态。好的学区,便捷的交通,和周边设施齐全让华人社区的房子仍然非常受欢迎,但接下来的一段时期将会有一波调整和回落。之前美国房价经历了令人难以置信的疯狂上涨,特别在疫情爆发以来的几年里,房价的飙升已经将通胀调整后的数据推至创纪录的水平。现在房地产市场将回到更加理性的层面,华人受欢迎的社区也同样将迎来挑战,只是调整的幅度和力度相对其他地区会比较有保障。

在采访中Calvin也特别提出,由于房贷

利率节节攀升,很多人处于观望状态,尤其影响了很多以投资为目的的买家。鉴于目前购房持有成本代价持续上涨,民众如果有购买投资房的意愿,应将投资回报率是否合理作为第一考虑条件。而针对于购买刚需房的家庭,或许在这个寒冬里会有一丝曙光。和之前的市场相比,市场上的房源供应量相对增多,法拍屋也将陆续进入市场,因此买家手上将有更多的主动权,不加价成交的可能性更大,面临的竞争也相对不那么激烈。因此,即使房贷利率上涨,从长远来看,仍然可以在合理的区间内利用市场现状来买到理想的房子。

可以预见,随着利率上调、库存量增多和经济不确定性的影响,房地产市场的天平正在趋于平衡,有望在下半年进一步正常化。而房价增长的大幅放缓,在某种程度上将给有意的购房者带来些许安慰。

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
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 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  
三十年专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com  
6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071