

北美房产投资集团
商业地产周刊

The Truth Behind the U.S. Housing Market

独家揭秘：美国房价上涨的真相

 **NAREIG**
INTERNATIONAL REALTY

华人海外投资平台

No.79

07.06.2018



独家揭秘： 美国房价上涨的真相

刚刚过去的5月，美国贷款利率创7年来新高，30年固定利率贷款从一年前的3.95%上涨到4.66%，同比增长17.9%。然而，面对不断上行的借贷压力，投资者们的热情却丝毫未受影响，不仅房屋贷款总量达2014年之最，全美房价也稳步提升6.5%，许多西海岸城市甚至出现两位数字增长。

究竟是什么因素使美国房价节节攀升？需求上涨的背后又有何隐情呢？



市场供不应求，房价上行合情合理

无论是自住还是投资，最怕遇到房地产虚假繁荣，市场需求不扎根于当地经济实体发展，而是基于虚无缥缈、人云亦云的投机期望。要讨论这个问题，我们不得不回归事物的本质，影响房地产需求的三大外因 - 人口、收入和就业。

由于房地产市场具有区域性特点，我们就以西海岸后起之秀**西雅图**为例来说明。2013年，西雅图首次以2.8%的

除了人口基数越发庞大外，西雅图对自身科技城市的定位也十分成功。且不提亚马逊、微软如何将触角伸入城市的各个角落，光是Facebook、Google这些精明的硅谷企业前来西雅图落脚就可以说明这个城市的巨大潜力。2016年，西雅图都会区GDP达\$3304.1亿(2017年数据尚未公开)，不仅经济

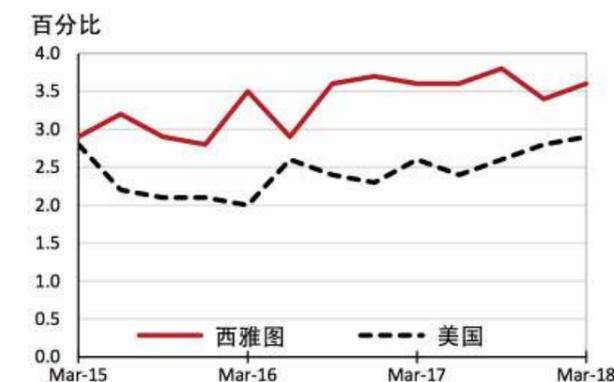
增幅问鼎全美人口增长最快城市，居民人数在一年内上涨1.8万，将总人口拉升至65.2万。2016年，西雅图再破70万大关，不仅跻身全美Top20大型城市行列，更在人口密度排名中位列第10，居民的增多使当地住房需求迅速攀升。由于建筑的滞后性使库存无法在短时间内跟进，供小于求的市场现状使西雅图的房价水涨船高。

体规模位列全美大型都会区第11，4.3%的增幅更使其跻身发展速度最快Top3。过去五年，西雅图就业市场一直呈稳步增长态势，科技人才需求十分紧俏。根据华盛顿州就业保障局的最新数据，今年西雅图就业及工资涨幅均超越全美平均水平，当地失业率更是突破历史新低3.1%。

西雅图就业同比增长



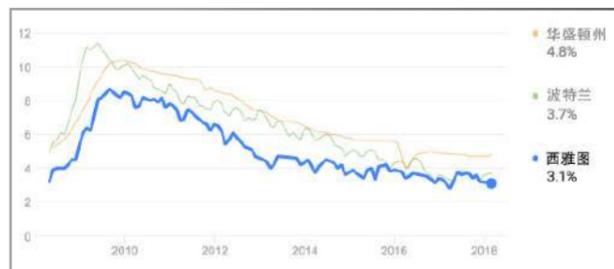
西雅图工资同比增长



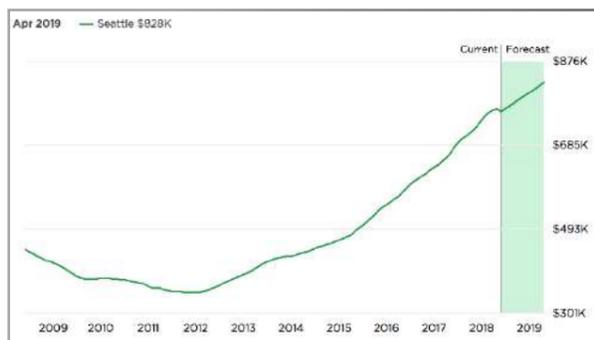
经济的繁荣使老百姓的钱包变鼓了，可支配收入的增多推动了居民消费，使越来越多的民众有了购房的能力和需要。

当市场供需不平衡遇上土地的稀缺特性，西雅图的房价想不上涨都难。

西雅图失业率



西雅图房价走势



需求背后的“隐情”

1) “美国梦” 依旧存在

对于大多数美国人来讲，组建家庭并拥有属于自己的温馨港湾是心中不变的“美国梦”。买房除了能省去搬家的疲惫、提供安定感、规避租金上涨压力，更是将钱用在“资产增值”这件具有长远意义的事情上，比白白交给房东划算的多。根据房地产数据公司 ATTOM Data

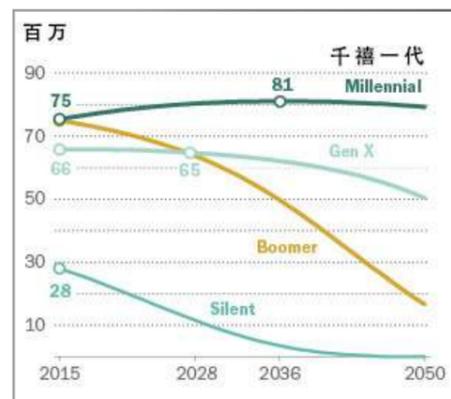
Solutions 的报告，全美超过一半的城市，买房比租房便宜。平均一套 3 单元住宅的租金相当于租客年收入的 38.8%，如果能将这部分钱作为首付，既能合理规划资产，又能享受抵税优惠，可谓一举多得。

2) 千禧一代成购房主力军

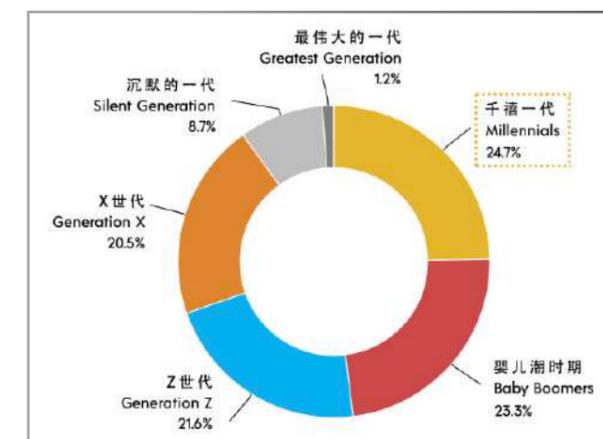
根据 2016 年美国人口普查局公布的数据，千禧一代 (1981-1998 年出生，目前 19-36 岁) 约有 7540 万人，占全美总人口的 24.7%，位居第一。照目前的增长速度，该群体将在 2036 年迎来人口高峰，总数达 8110 万。对于一些已

经步入而立之年的千禧一代来讲，他们既有安定下来的需求，又有不错的财富积累，是房市的中坚力量。虽然学生贷款压力仍阻碍着一些人的买房计划，但美国逐年攀升的就业增长与工资水平将逐步缓解他们的财务压力。

千禧一代人数



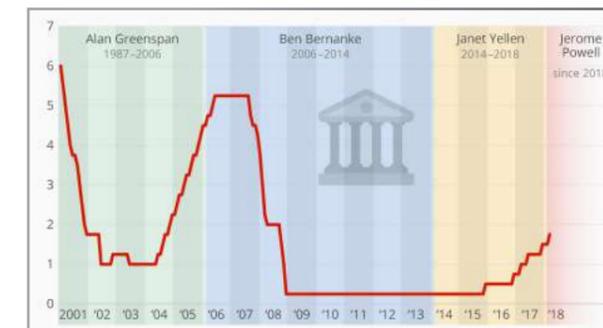
千禧一代人数比例



3) 贷款利率上调刺激购房需求

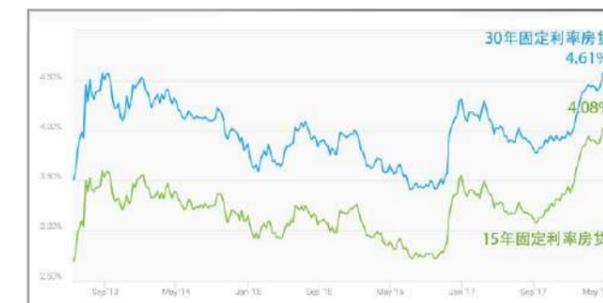
在当前强劲的经济背景之下，美联储为了让货币政策回归正常化、使国家保持匀速健康发展，计划在 2020 前提高联邦基金利率 5 次、降低国债持有量，将通货膨胀率维持在 2% 以下 (发达国家标准)。由于长期固定贷款利率会随着基金利率的浮动而改变，未来 15 年及 30 年固定利率房贷也会随之增长。

不同时期的联邦基金利率



在这种清晰的宏观趋势之下，越来越多的潜在购房者选择果断入场，尽早锁定利率。Arch Capital Group 最近发布的“房屋贷款市场回顾”中提到，明年购买同一栋地产的月供将提高 10-15%。经济学家 Ralph DeFranco 甚至大胆断言，未来十年将不会再出现当前这样低的利率水平。

15 年、30 年贷款利率走势



精选项目



西雅图市
16单位出租公寓，年收入15.5万美元，商业密集，紧邻湖泊
360 万美元



纽约市
11单位出租公寓，商业繁华，通勤便利，教育资源丰富
1595 万美元



洛杉矶西北部Chatsworth市
1办公零售地产，交通便利，人口密集富裕区
699.5 万美元



圣何塞北部Santa Clara市
Chase Bank银行，剩余15年NNN租约，年收入19.8万美元，商业繁华
610 万美元



北美房产投资集团商业房地产部

北美房产投资集团成立于2012年，总部位于西雅图，在北京、上海、旧金山、洛杉矶、纽约、波士顿、夏威夷均设有分部，涉足住宅和商业地产各个领域，足迹遍布全美各大主要城市。

我们的商业地产团队在NNN/NN地产、写字楼、酒店、农场、酒庄、土地开发均有实战经验。不仅能投资咨询上和交易上提供服务，还能在金融、税务、法律、教育、医疗和建筑设计方面提供专业支持。

此外，集团在美国成立的房地产开发团队和物业管理公司更是为客户实现了从买地、建楼到出租、管理，一站式的服务整合。

北美房产集团编著 | 全球第一本详细介绍美国商业地产的中文读物



网站 www.nareigus.com
www.beimeigoufang.com
西雅图总部 425-628-0186
北美热线 855-445-8675
中国热线 400-668-9628
邮箱 commercial@nareigus.com



华人海外投资平台