

北美房产投资集团

商业地产周刊

U.S. Real Estate Outlook

2018全美住宅市场预测

 **NAREIG**  
INTERNATIONAL REALTY

华人海外投资平台

No.74

12.27.2017



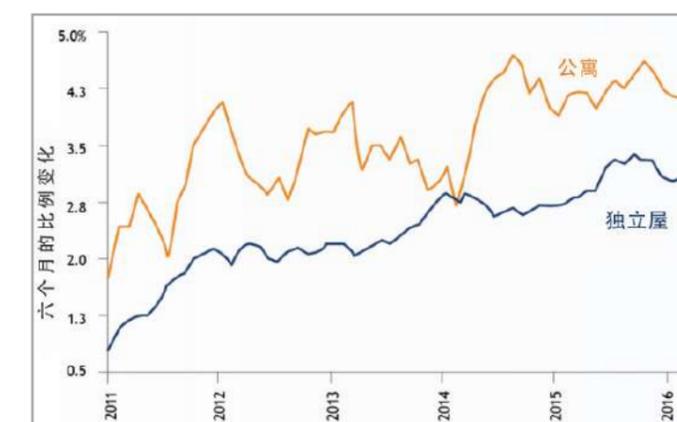
图 1: 全美供应量走势 (2006-2016)



图 2: 全美独立屋销量



图 3: 租金情况 (公寓 vs. 独立屋)



# 2018全美住宅市场预测

## 供应量为房市关键字

与今年情况类似，供应量将成为 2018 年市场走势的重要指标。虽然年底全美库存有望小幅回调，但连续三年的供应量缺乏将继续迫使房屋销量下降、价格上涨 (见图 1 & 2)。自 2011 年起，美国入门价房源就一直处于缓慢增长态势，预计未来不会出现明显波动。

此外，由于租金上涨与度假屋平台的繁荣使投资者们看到了商机，不断上涨的需求在供应量短缺的情况下，进一步加剧了市场供小于求的局面。从图 3 中可以看到，多单元住宅的租金上涨明显高于独立屋。该现象不仅反映了公寓租赁市场的繁荣，也折射了该类房源可负担程度的下降。



## 高税州面临税改挑战，卖房者数量恐下降

近日，众议院和参议院正就“SALT Deduction (州税及地方税减免)”新政进行协商。

### SALT Deduction (州税及地方税减免) 主要包含两方面：

- 地产税
- 州 & 地方级收入和消费税



据统计，今年有近 25% 的房屋销量受到了税改的影响。未来，具有经济和科技发展潜力的二线城市，如：凤凰城、亚特兰大、纳什维尔将会是人们关注的热点。此外，**税费改革还将牵扯地产出售后的“所得税减免”优惠。**

目前，纳税人的自住房 / 度假屋 / 土地可享受“州 & 地方级地税”的减免优惠。未来，众议院建议设置地产税的最高抵税额，而参议院则希望彻底取消该项利好。虽然两院还未就此达成一致，但最终都会对房屋所有者和潜在投资者产生影响。

一旦加州、纽约、新泽西州、马塞诸塞、伊利诺伊这样的高税州取消 SALT Deductions，可能造成居民和投资者流失。在一项针对 900 名屋主的调查中，三分之一的人表示如果当地政府取消 SALT Deductions，自己会考虑搬到房价和生活成本较低的城市居住。

目前，只要屋主满足“过去 5 年中住满 2 年”的条件，便可享受个人 \$250,000，夫妻 \$500,000 的免税额度。如果新政真的将期限调高至“过去 8 年中住满 5 年”，那么许多屋主不得不重新考虑自己的卖房时间。

## 城市近郊小区变新宠

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。照目前的速度增长，该群体将在 2036 年迎来人口高峰，总数达 8110 万。

### 住宅销售速度会更快

实际上，今年全美的房屋销售速度已经让人十分意外了。高峰时期，25% 的房子两周内就能售出，约 19% 的非公开交易一周内就能敲定。可想而知，基于供应减少和需求增加的双重压力，明年的房屋竞价大战将会更加激烈。

### 贷款利率将提高

目前，住宅的 30 年固定贷款利率在 3.6%-4.2% 之间，预计明年将会上升至 4.3%-4.5%。过去十年，美联储共对政府证券、抵押贷款债券和其它类型资产进行过 3 次大额收购，力求通过宽松的货币政策刺激美国经济，使其迅速走出 08 年金融危机阴影。鉴于国内经济已全面复苏，美联储今年 10 月表示

与他们的父辈不同，千禧一代中的高收入阶层并不偏爱有着大片草坪的郊区豪宅，转而看重城市的步行指数和物业便利，愿意住在面积较为宽敞、人文气息浓厚的都市外围小区。



将着手降低其 \$4.5 万亿资产包 (其中 \$1.78 万亿为贷款抵押债券)，逐渐收紧货币政策。由于该动作将使借贷市场的流动资金变少，贷款利率也会因此水涨船高。对投资者来讲，房价和贷款的双高会是不小的压力。与 2016 年相比，今年的月供上涨 13%，预计明年涨幅会在 15%-20%。

## 精选项目

### 房价泡沫不会出现

即使今年美国房市的销售速度、竞价程度和需求增速屡创历史记录，房价攀升的脚步却丝毫未曾停歇。这种市场的持续繁荣不仅让投资者们蠢蠢欲动，也让人不禁担忧，害怕遭遇房市的滑铁卢。那么，2018年真的会出现房价泡沫吗？**答案是否定的。**

自08年金融危机以来，中央银行已第5次进行利率上调。**政策制定者表示，美联储计划在2018年和2019年分别加息3次和2次。**虽然月供上涨对投资者们来说是件“坏事”，但从大局来看，正是因为该动作限制了部分购房者入场，才缓和了房价上涨幅度，使市场能够健康稳定发展。

随着股市的复苏和利率的升高，次贷者的房贷压力越滚越大，最后不得不通过房产拍卖退出。法拍屋的大量增多不仅拉高了供应量，也冷却了房价上涨热度。由于无法再从房市中谋取暴利，投机者们纷纷离场，进一步促使供应量上升，最终导致房价暴跌。

此外，需求实际存在，房价上升有理。

**首先，美国大环境良好，经济稳中有升。**美联储在本周三表示，明年美国经济的发展速度将会更快，失业率会继续维持在较低水平。基于稳定的就业、持续上升的居民可支配收入和活跃的商业投资，美联储才将货币政策收紧，使利率提高至1.25-1.5%区间。

**其次，房贷审核严格，贷款比例下降。**“贷款价值比”是贷款所占房屋价值的比值，它反映了借贷市场的规范性，目前80%较为常见。2008年美国房市之所以受到重创，主要源于政府大规模鼓励人民购房导致的银行及其它贷款机构借贷要求放宽，为原本不合规定的“次贷者”提供前期利率超低的浮动型贷款。

**十年前的市场需求源于政策调控造成的房贷垂手可得，而如今的需求则主要来自人口和移民的自然增长。**当前的价格升高并不像过去那样一边倒的依靠需求助燃，而是供应量短缺造成的供小于求。**在展望未来趋势时，投资者既不要单凭价格判定泡沫存在与否，也不要盲目依赖经济周期，要从经济、政策等多方面考量，理性作出决策。**



大西雅图 | Lakewood市  
Jack in the Box快餐，全新20年NNN租约，年收入12万美元，紧邻高中和医院  
**252.6 万美元**



洛杉矶市 | 好莱坞  
商住两用开发用地，就业人口众多  
**详情请联系**



纽约市 | 曼哈顿  
11单元公寓出售，年收入26.6万美元，交通便利  
**1045 万美元**



旧金山湾区 | 圣何塞市  
Chevron加油站，剩余8年NNN租约，年收入20万美元，人口集中  
**399.6 万美元**



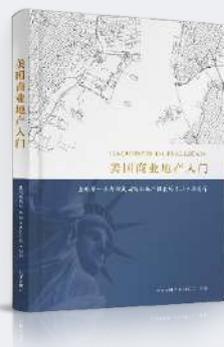
## 北美房产投资集团**商业地产部**

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](http://www.nareigus.com)  
[www.beimeigoufang.com](http://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](mailto:commercial@nareigus.com)



华人海外投资平台