

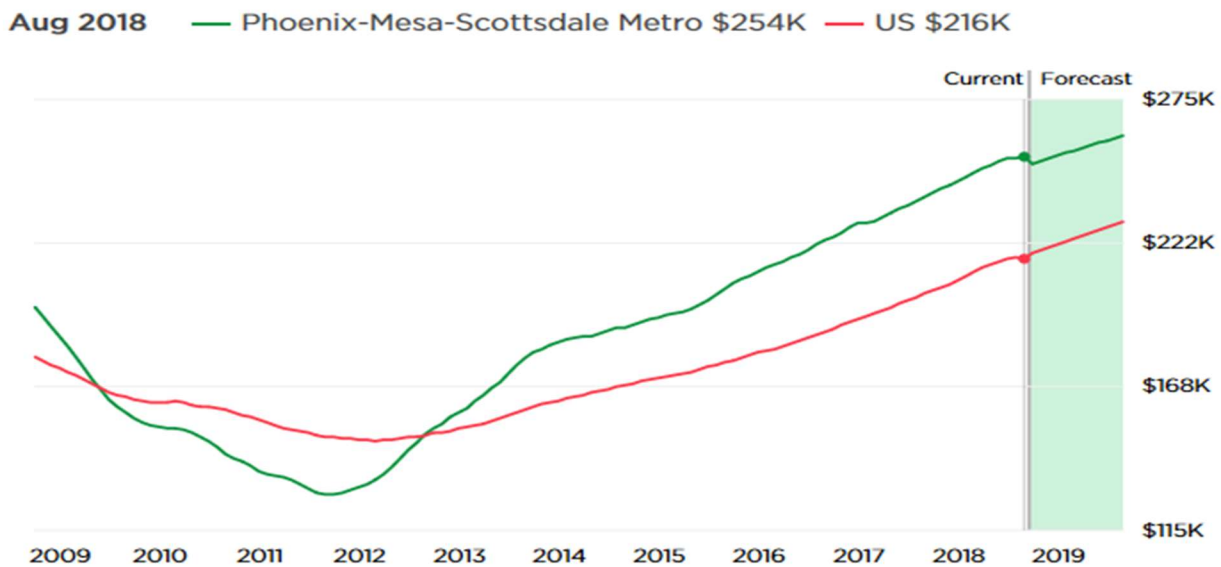
凤凰大都市的房价可能会有调整

亚里桑那：袁亚华

在上次经济衰退之后，凤凰大都市(包括 Phoenix, Chandler, Mesa, Scottsdale, Tempe, Gilbert, etc)的房价在 2011 年后期触底，当时不少区域里质量好的房子在 10 万美元左右就能买到，房价经 2012 年和 2013 年的强劲反弹之后继续稳步上升，至今没有过大的回落，从 2011 年底至现在的 7 年里房价涨了一倍多，有的区域甚至涨了近两倍。如果房屋是在房价低时用贷款作为杠杆买的，现金回报率就更高了。很多区域的房价已涨回到历史的最高点，甚至超过历史的最高点，有人会问，房价还会涨吗？现在是该卖还是该买？

最大房地产网站 zillow.com 的第 1 图中给出了凤凰大都市(Phoenix Metro)的房价值在 10 年间的走向(绿线)，同时还比较了全美国平均房价值的走向(红线)。从图中可看出，在金融风暴造成的房价下跌期间凤凰大都市的房价跌的很惨，房价远低于全美平均房价，是房地产重灾区。但房价反弹时非常快，至 2013 年之后，凤凰大都市的房子价值已超出全美平均，几乎是连续向上涨至今年 8 月的房价值指数\$254k。这里的 房价值指数 (Zillow Home Value Index) 是 Zillow 对凤凰大都市的房子平均值多少钱的估价 (estimate, 相当于 appraisal), 不是成交价。

凤凰大都市和全美10年房价走向与短期预测



Source: zillow.com

在这张 Zillow 图的右边还给出了对今后 12 个月的预测(forecast)，按照这个预测，在接下来的短期内凤凰城的房价有小的回落，下跌的幅度不大，大概在平均几千美元。这个预测同时表明，房价到明年初将恢复到今年 8 月的水平，然后继续上涨并使 2019 年仍是一个房价增长的年份。这是与 Zillow 的总裁 Spencer Rascoff 在 9 月 20 日接受 Yahoo Finance 采访时所说的相一致的，他说，房地产市场有开始放慢的迹象但不会朝大跌的方向走(housing market is starting to slow a little bit, but not head to a crash)，这种情况在洛杉矶和纽约这样的沿海大城市更明显些。但从目前美国好的经济情况看，他相信下一年仍将是一个房价上涨之年。

Zillow 预计凤凰大都市在接下来的 12 个月里房价的增长会放缓，仅是 3.2%（见第 2 图），是近几年来最低的，在过去的 12 个月里房价涨了 6.3%。房价涨高之后，能支付得起买房费用的人就更少了，所以房屋涨价总会到某一时刻放慢下来，是正常现象，也就是英文 affordability 导致。

ZILLOW HOME VALUE INDEX ③

\$254,400

6.3% 1-year change

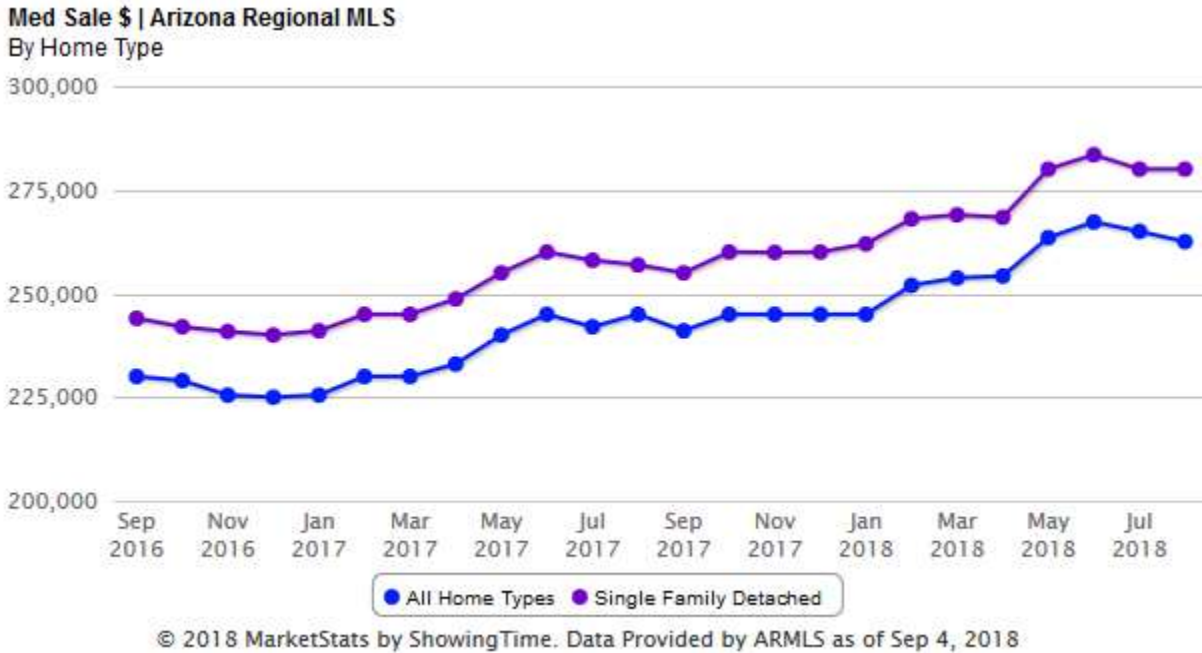
3.2% 1-year forecast



Source: zillow.com

第 3 图是根据凤凰大都市(Phoenix Metro)过去两年的售房价(sale price)绘出的房价走向，用的是至 8 月为止的最新真实成交价数据，将来可用来验证上面的预测是否准确。从图中可见，房价在今年 6 月份达到高点，在 7、8 月份有所下降，这个下降可能只是季节性的因为去年的这两个月也出现了类似的情况，也可能是像 Zillow 预测的那样是一个小的下调。所以接下来两、三个月的情况将对市场是一个测试，对卖房的人可能不利。如果只是房市一个小放缓和调整，这将是给前段时间想买房而没买到合适的人多了选择的机会，同时也为下一年的房价上涨设立好台阶。如果房价下调的时间持续

更长至明年初，在此期间卖房的库存量会增加，从而会给房价造成继续走低的压力。



投资有风险，入市需谨慎，盈亏自取。Past performance is no guarantee of future results。作者的邮箱地址：jeff.y.yuan@gmail.com