

東昇西降：一個國家兩個房市

美國向來習慣將本身分成東西岸，各自的生活習慣、經濟活動甚至時區都不相同，然而現在可能還多了一個巨大的不同之處，就是美國東西兩岸的房市。

在 2008 年的房地產及金融危機之後，西岸的房地產市場恢復得更快，甚至屢屢再創高峰，原因就在於西岸從 1990 年代以來的經濟增長速度都比較快，包括新的科技業和網路相關產業都是以西部為根據地，舊金山、西雅圖、洛杉磯更是成了新創中心，因此需要更多的住房和商業用地，以舊金山為例，其房價在 2012 年 至 2020 年上漲了 112%，比同期全國 58% 的漲幅多了幾乎一倍。然而昔日這些科技城雖然帶動了整個西部的房市，如今房價下降最快的也是這些地方，今年 1 月份加州的聖荷西和舊金山房價較去年同期下跌超過了 10% ，西雅圖也跌了 7.5% ，其他西部地區也跟著不好過，根據 Black Knight 公司的數據，德州西部全部的 12 個主要房地產市場也都在下跌，整個西部房市似乎都瀰漫著一片慘澹之氣。

與此同時，美國東部的佛羅里達州和其他南部市場卻一片欣欣向榮，奧蘭多同期房價上漲 9.3% ，而邁阿密房價上漲 12% ，是全美 50 大都市區中漲幅最高的，而且這 50 個都會區中只要是位於科羅拉多州以東的，除了奧斯汀之外的 37 個城市的房價同比也都在上漲，儼然成了「一國兩市」的模樣。究其原因雖與疫情和升息有關，但其實仍然脫不出基本面，也就是說西岸的房價在過去幾十年已經漲到了令人難以接受的地步，因此市場趁著這波浪潮予以修正；加上有部分金融與科技公司在 2021 年後遷移到了邁阿密等地區，人潮與資金湧入的情況下市場卻供應不及，以致於連連續升息與物價飛漲等不利因素似乎沒怎麼影響到這裡，連紐約州的水牛城都因此房價上漲了 8% 左右。

如果我們進一步分析房市的下跌情況，會發現有兩種都會區的跌幅最為明顯，一種是疫情後因人口從他州大量湧入而使房價飆升的城市，例如鳳凰城和奧斯汀；還有一種就是原本房價就高不可攀的地方，例如舊金山和洛杉磯。事實上，直到今年 1 月，根據 Black Knight 公司的分析，房價最高昂的 10 個城市裡還仍有 7 個在西部，而且當利率一直漲、房價開始跌以後，許多擔心付不出房貸的人就會想要脫手，改而搬到比較便宜的城市、州郡，這又再次助長了買房族往東流動的趨勢。然而即便如此，我們頂多還是只能說這次的東昇西降是市場的修正，這並不是亂局，更不太可能導致美西房市的崩盤，因為庫存量與空屋率並不高，所以不太會出現次貸危機那樣的局面，加上大多數在繳房貸的人，其貸款利率都還沒有超過 4%，與其賣房後買新房、繳更高利率的貸款，多數人應該會寧可靜觀其變一下，市場暫時不會有大幅拋售的風險。也就是說，美國房市依然大致健康，甚至正趁著這次的變局往更健康的方向在逐漸邁進。

Taiwan 台灣 | Sotheby's INTERNATIONAL REALTY 蘇富比國際房地產
Copyright © 2016 Taiwan Sotheby's International Realty. All rights reserved.
Sotheby's International Realty® is a registered trademark licensed to Sotheby's International Realty Affiliates LLC.
Each Office Is Independently Owned And Operated.