

# 美國與亞洲不動產市場之展望

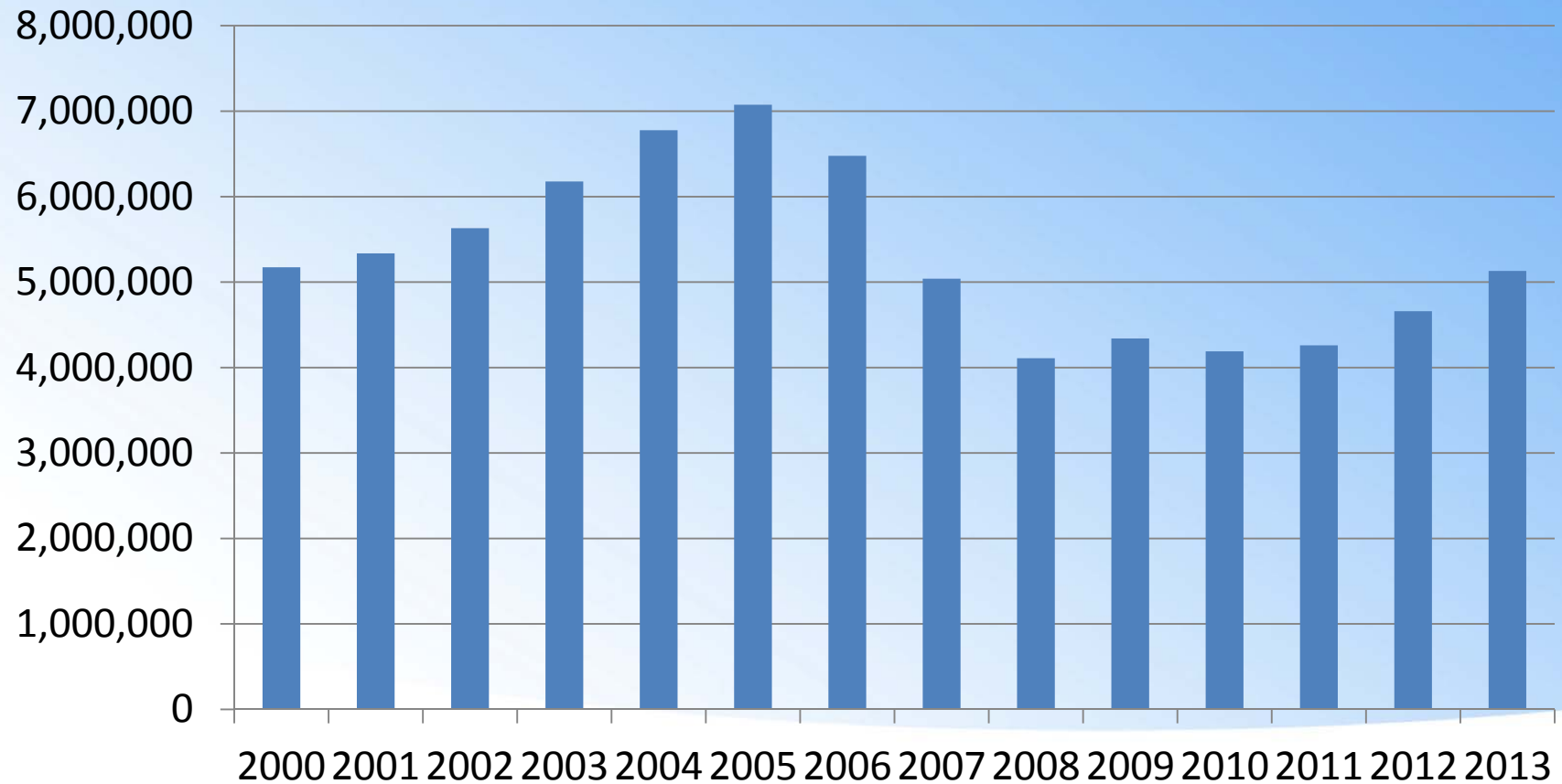
**Lawrence Yun 博士**  
全美房地產經紀人協會NAR®  
首席經濟學家

**2014年不動產全球高峰會簡報**

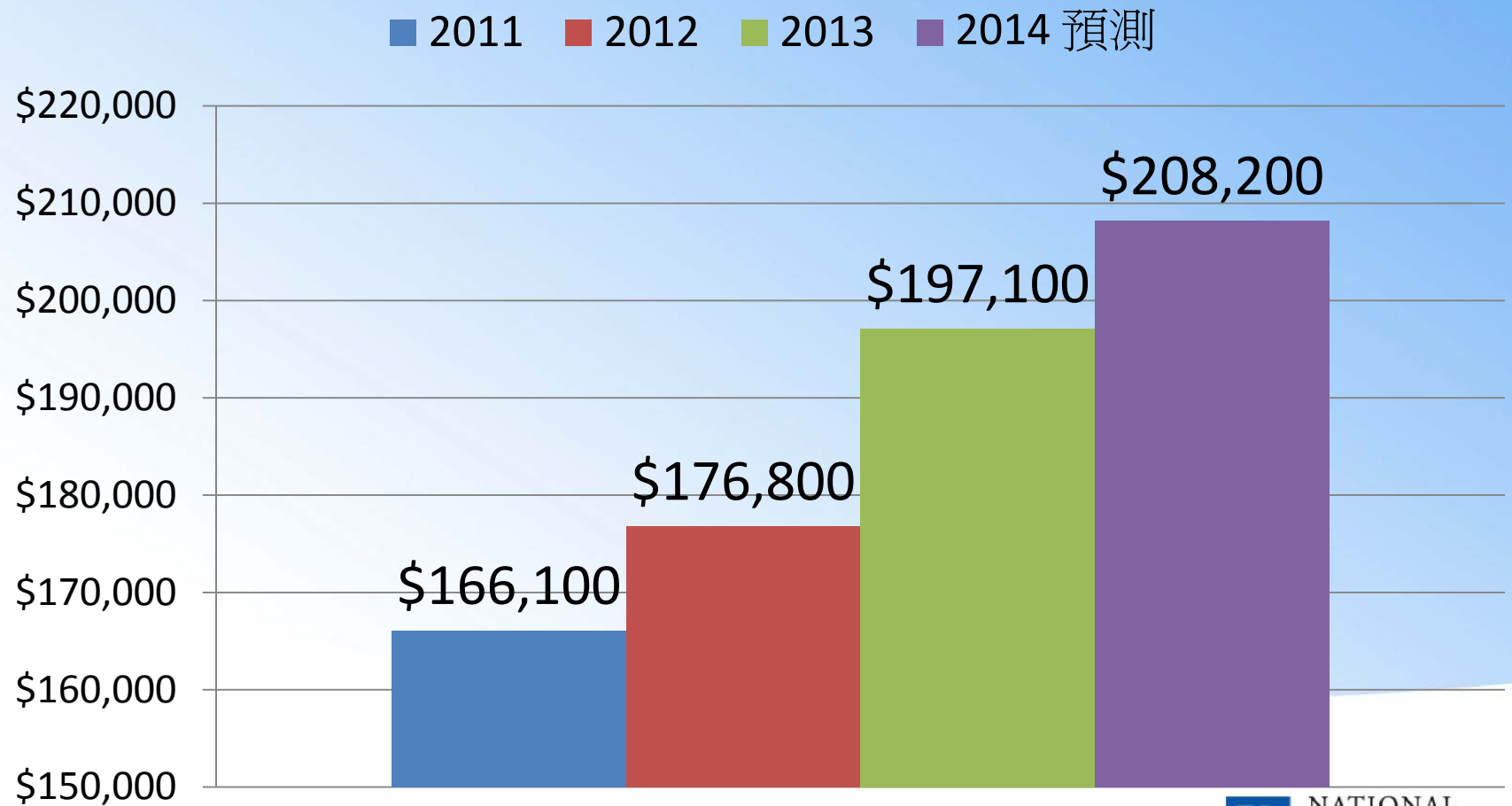
台灣台北

2014年4月29日

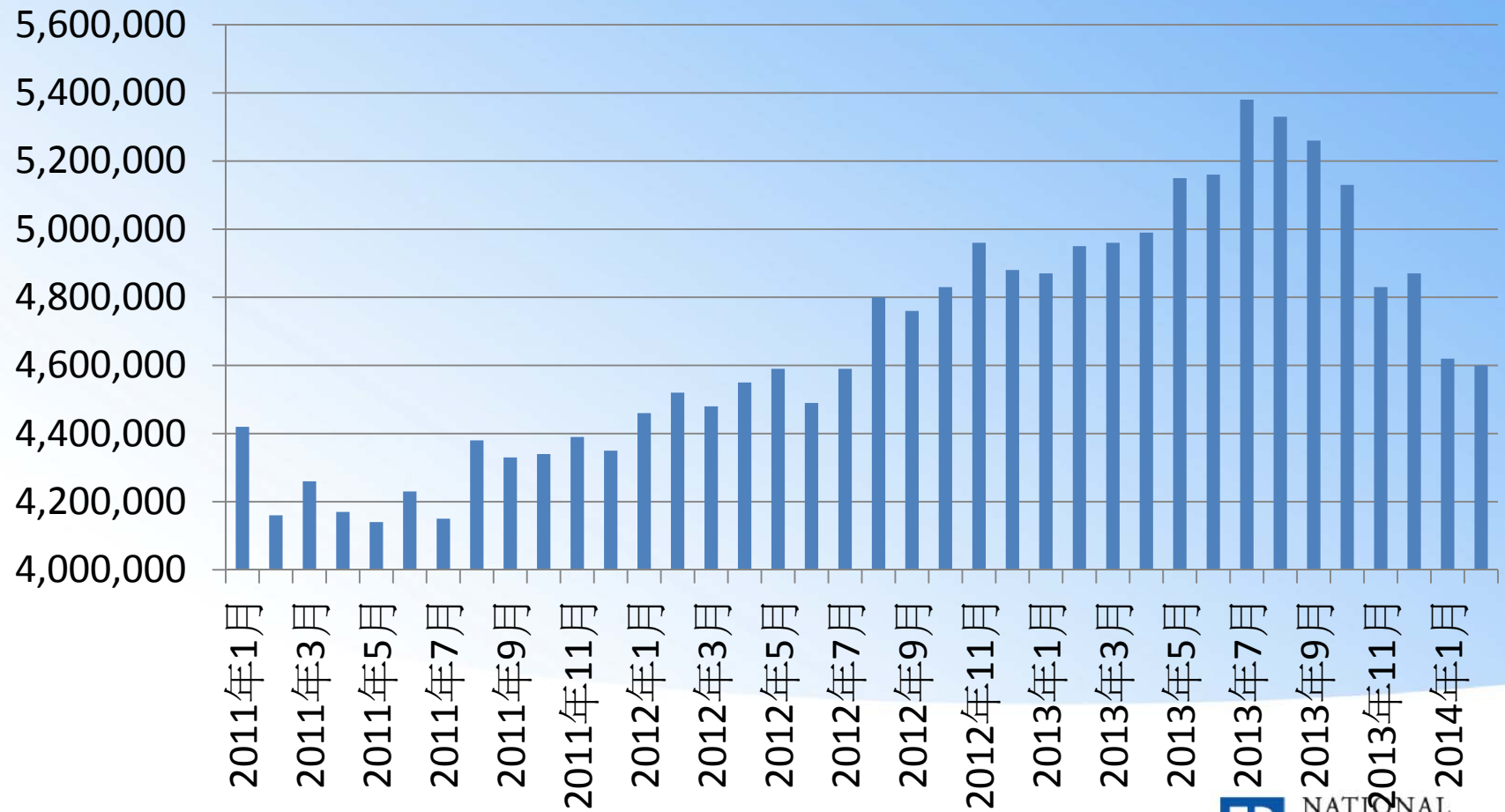
# 美國年成屋銷售業績 - 恢復中



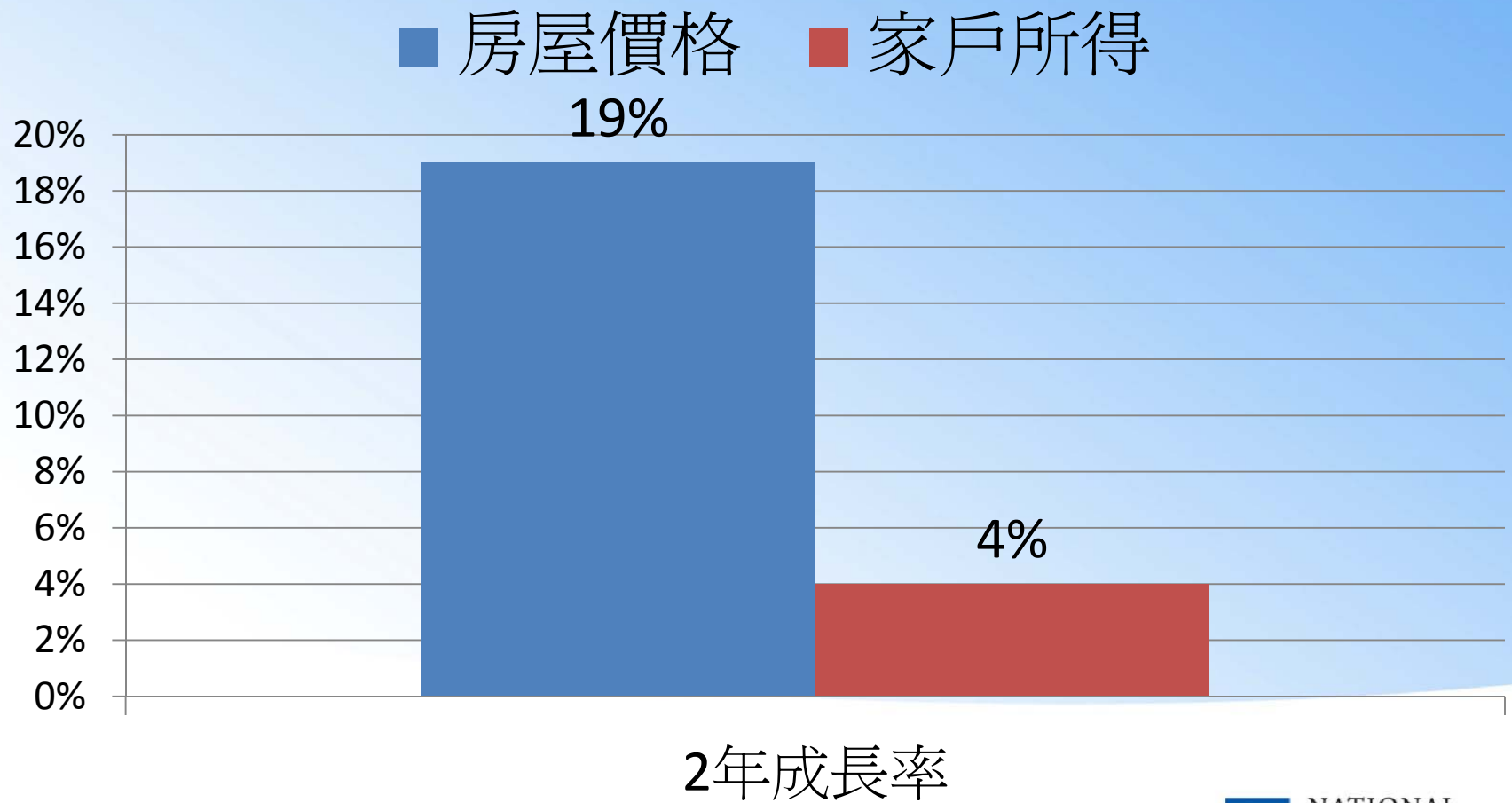
# 房屋價格中位數- 走高



# 每個月房屋銷售業績- 走低



# 不對稱成長 - 對銷售業績不利

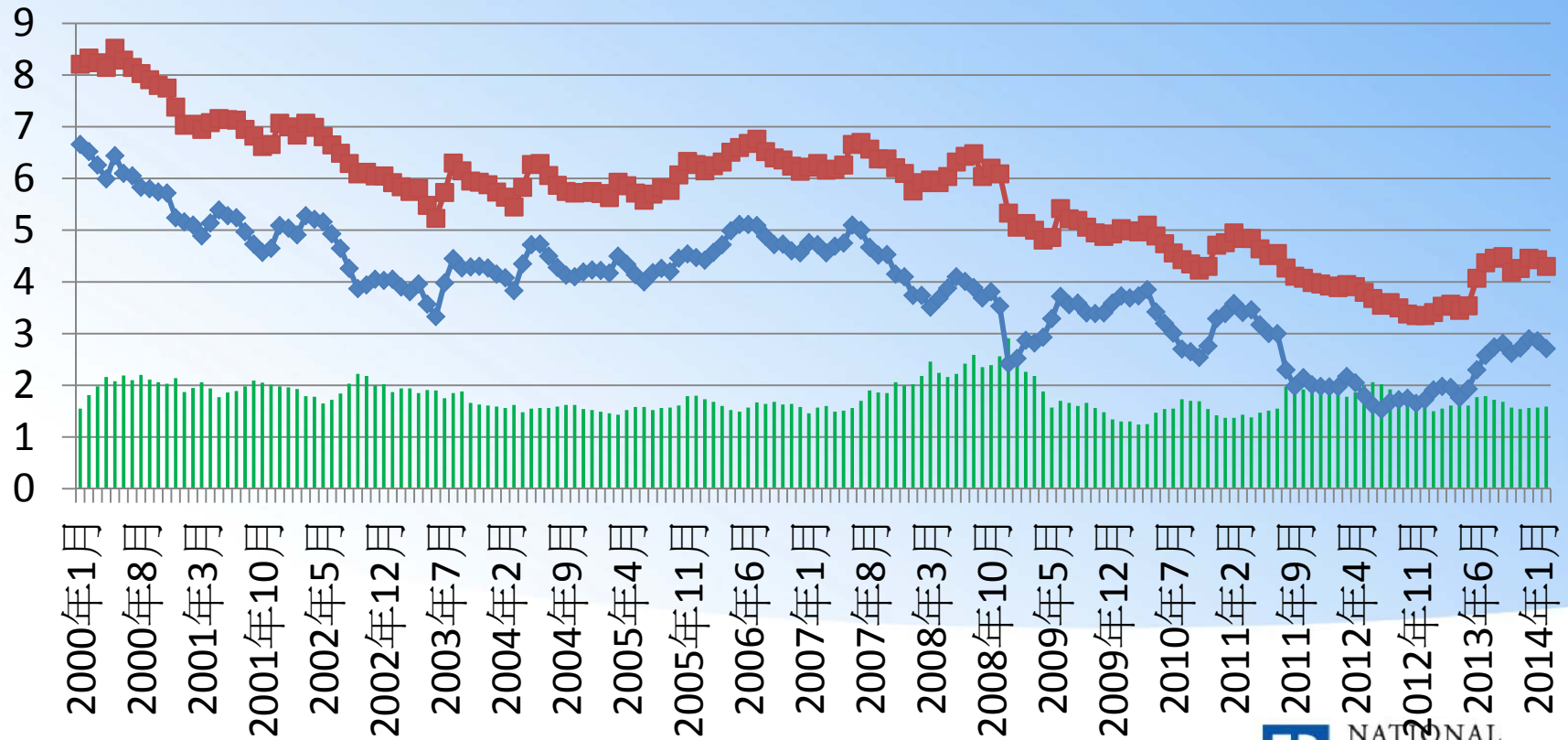


# 成屋庫存 - 走低且對銷售業績不利 (將近13年的低點)



# 房貸利率 - 走高且對銷售不利

■ 分散    ◆ 10年國庫券    ■ 30年貸款利率

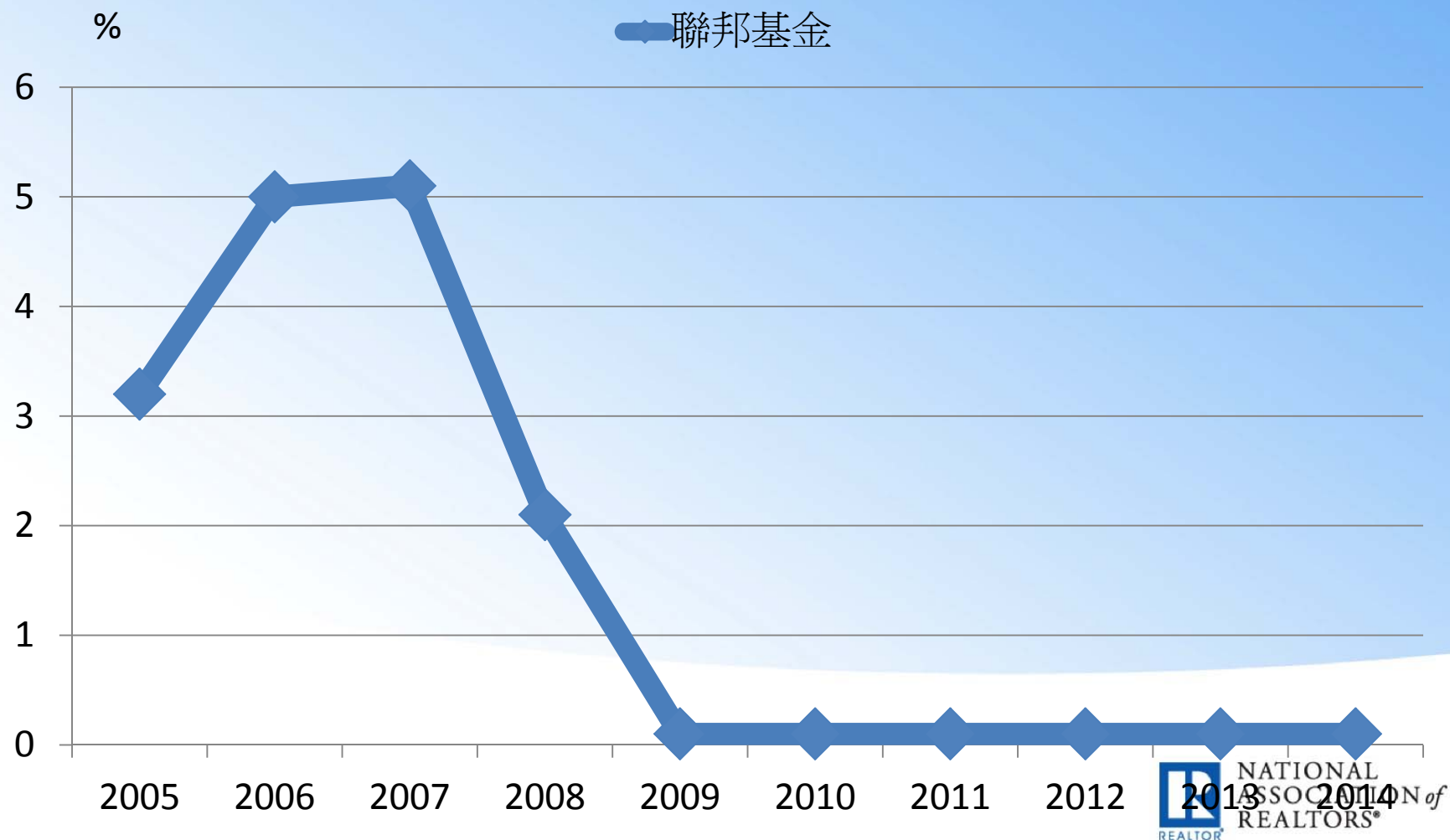


# 因缺乏配套的貨幣政策，預估利率將持續 上漲

- 2014年底將會減弱至尖端
- 聯邦基金利率 ... 於2015年第1季提高
- 因為通膨壓力提早緊縮
- 長期穩定法定利率 (2016 起) .. 10年國庫券利率 5.0% ... 比現在高250 個基準點

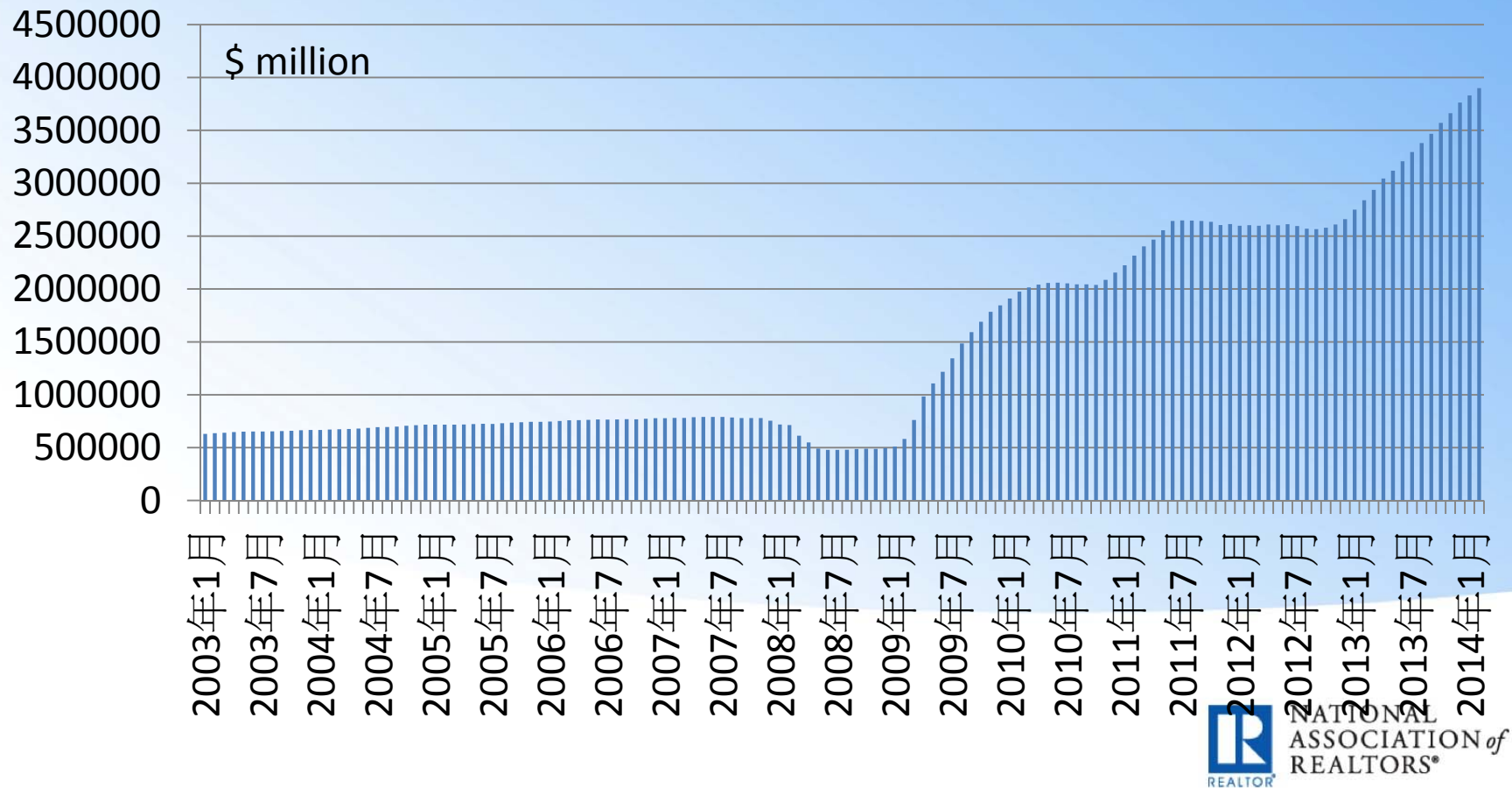


# 聯準會的貨幣政策(到2015年零利率政策?)



# 聯準會量化寬鬆後的資產負債表

## 總購入資產

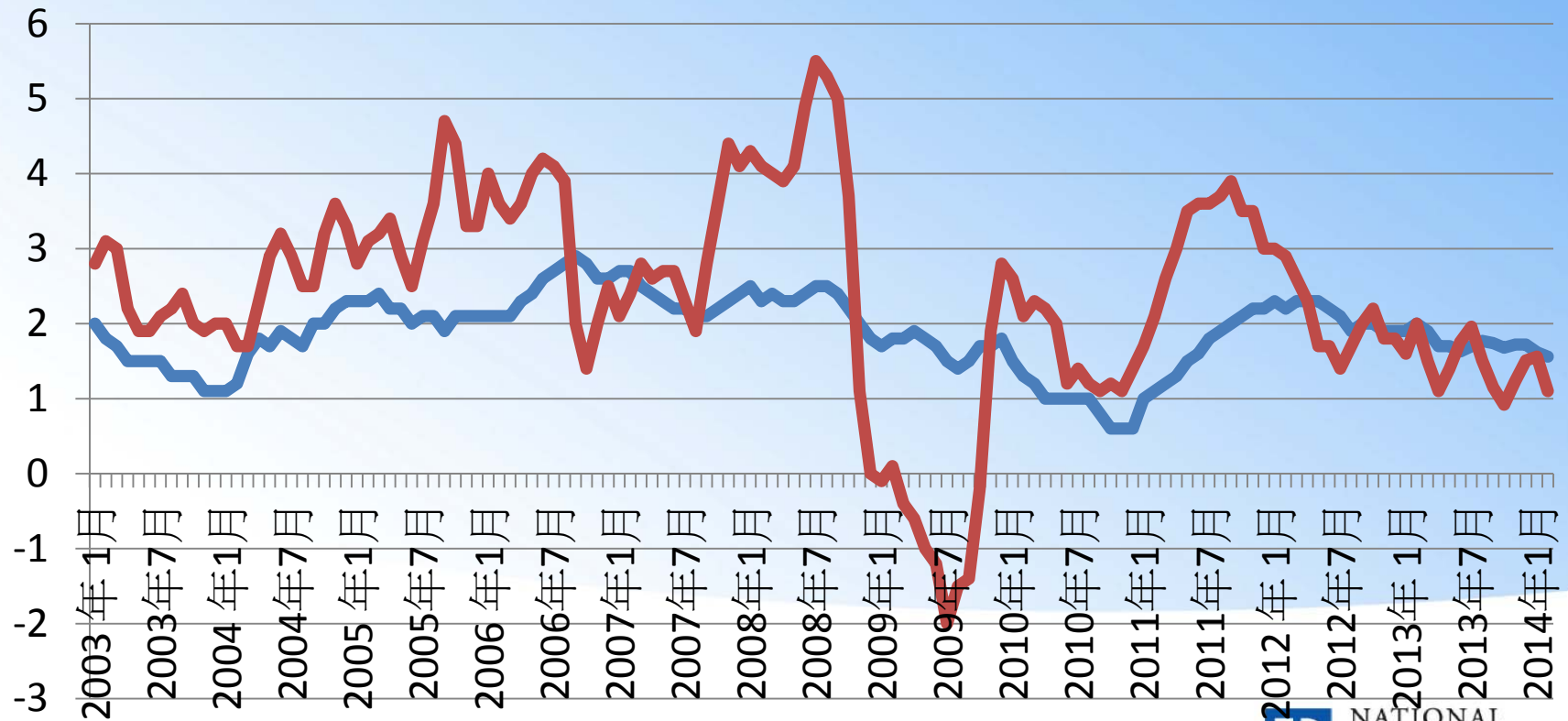


# 消費者物價膨脹

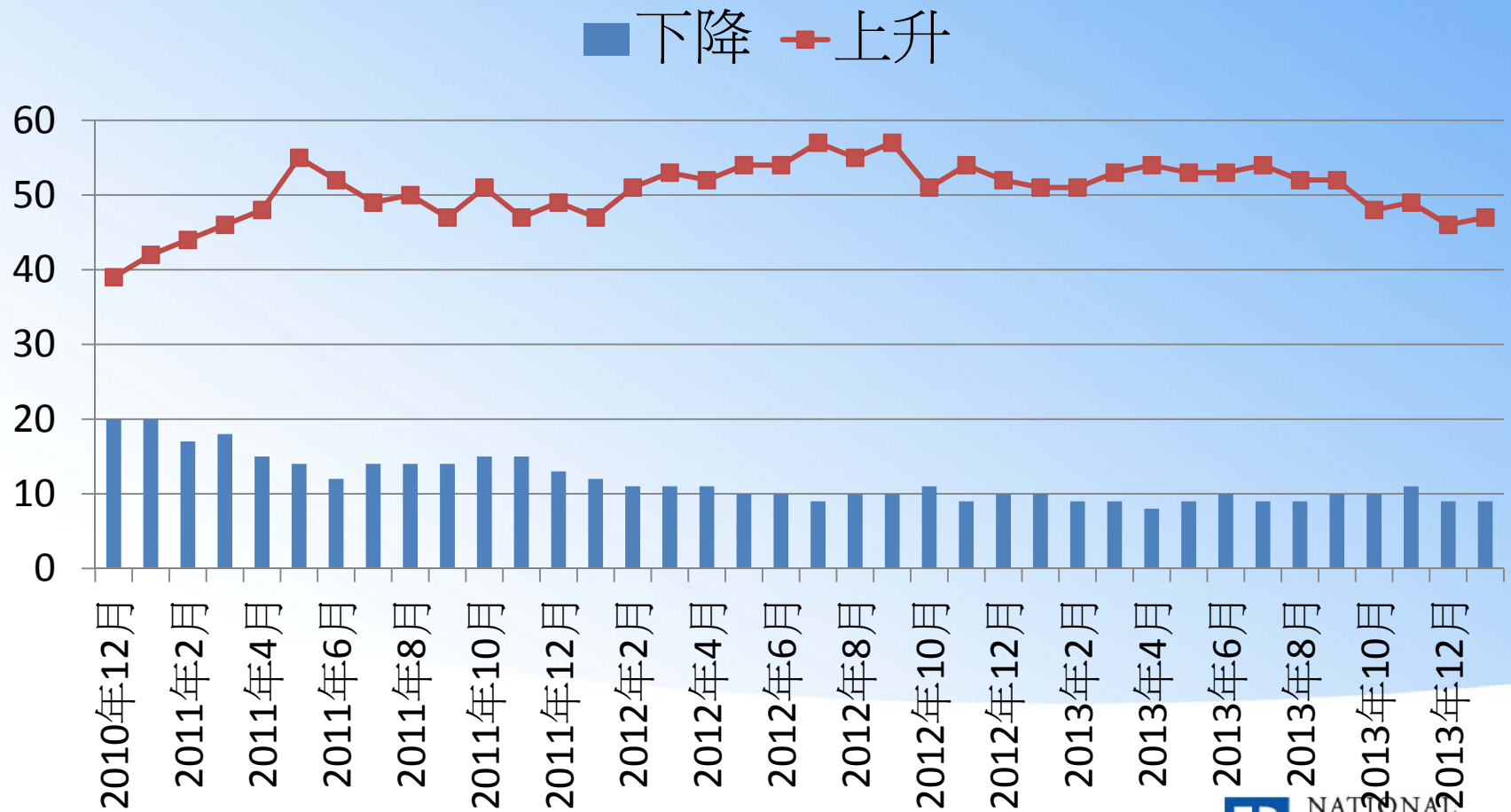
## 小於2% - 但即將上漲

(一年前的改變百分比)

—核心 —整體



# 不動產經紀人®的租金調查— 顯示租金壓力

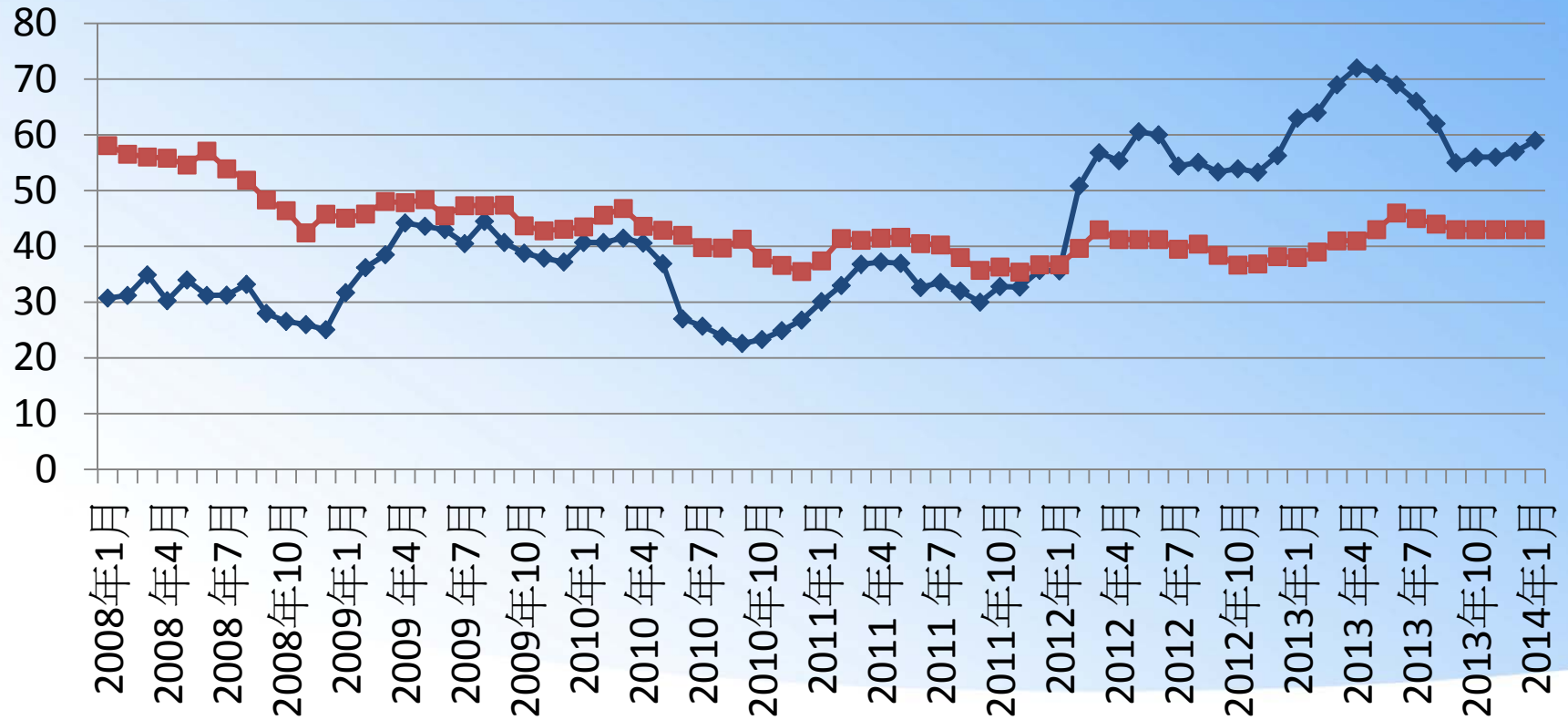


# 短期走弱，長期走強

- 缺點
  - 相對於收入，房價上升太快
  - 低庫存
  - 房貸利率上升
- 優點
  - 非泡沫化的價格
  - 更多的工程將帶來更多的庫存
  - 利率還是有利的，有許多現金可借出，及現金銷售
  - 房貸利率下降，股市財富有助於渡假屋的銷售
  - 創造更多工作機會
  - 壓抑需求

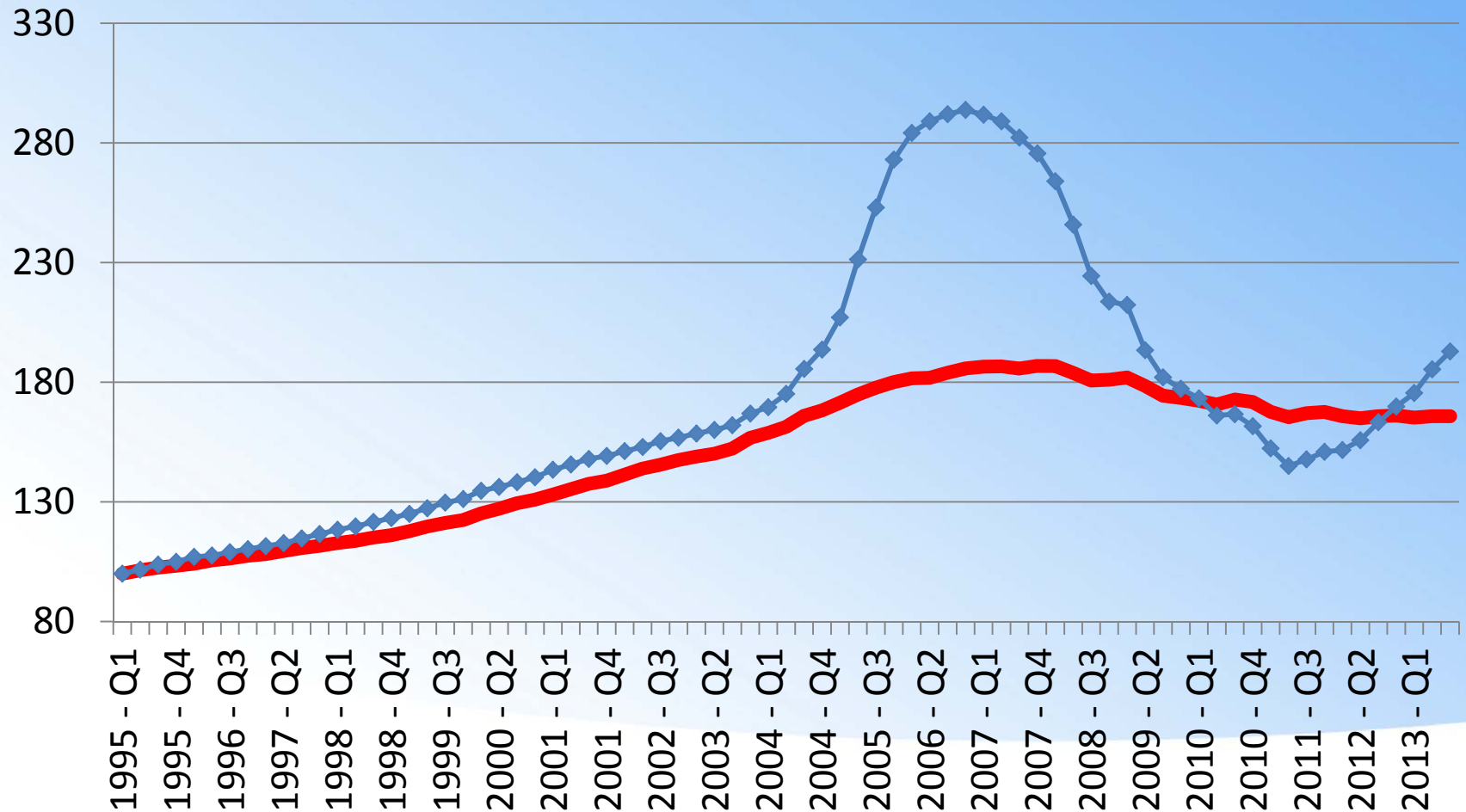
# 買方交易-顯示好轉

◆買方 ■賣方

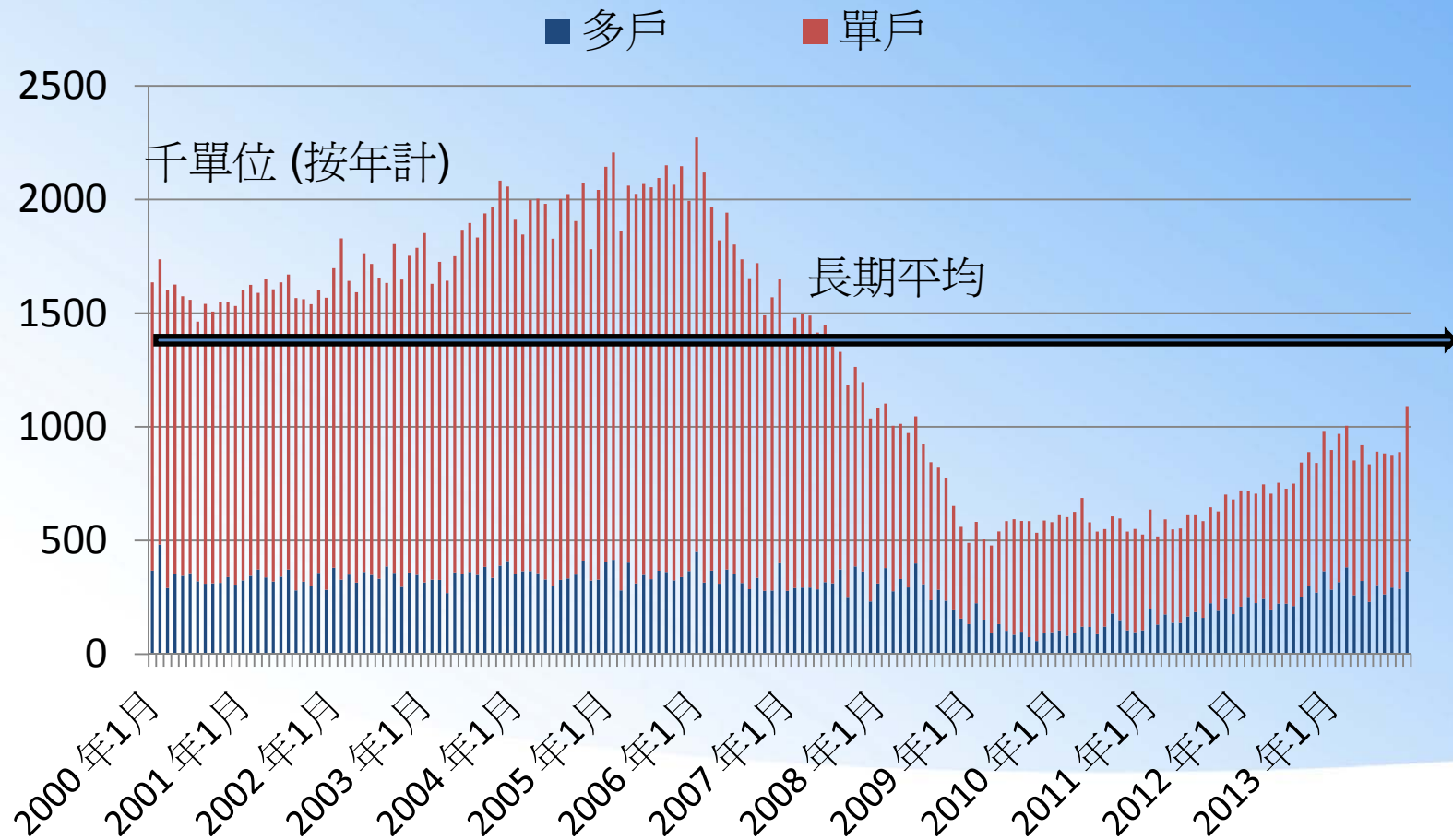


# 鳳凰城與聖路易市沒有新的泡沫

## 重覆交易房屋物價指數

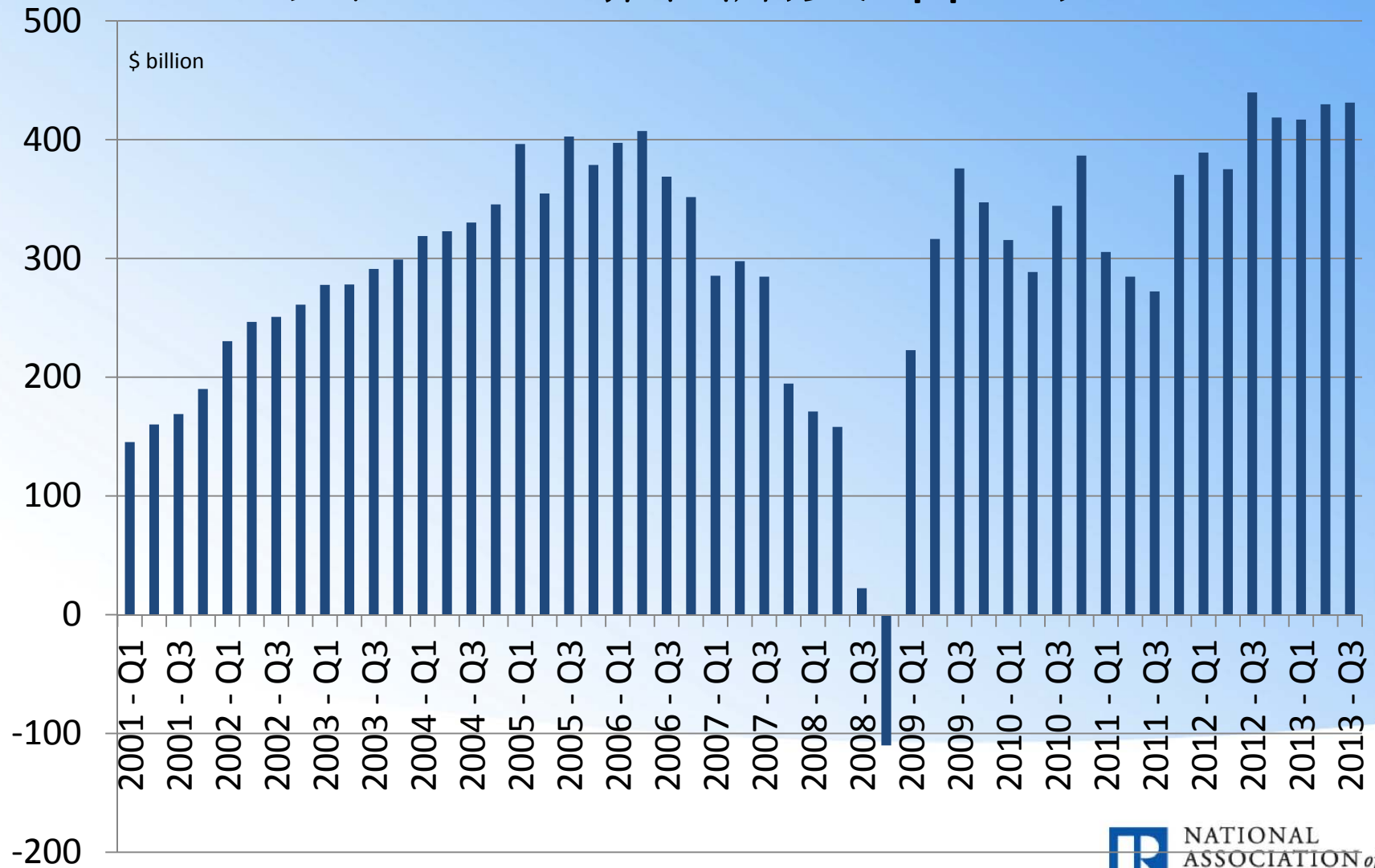


# 房屋動工 ... 需要早日達到150萬，否則房屋持續短缺

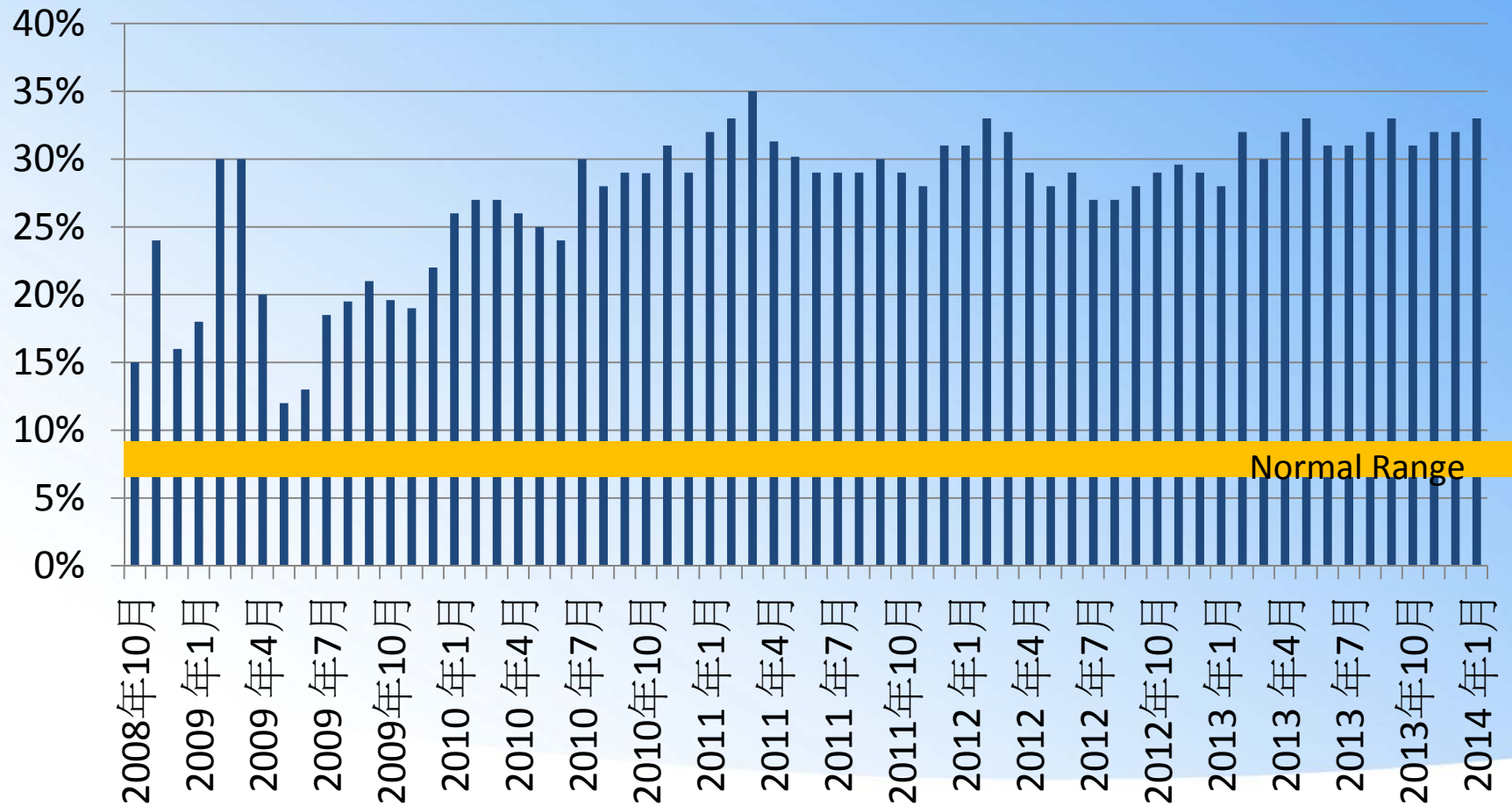




# 金融機構從低利率及再融資中獲利 現在呢？... 推出購買Apps嗎？

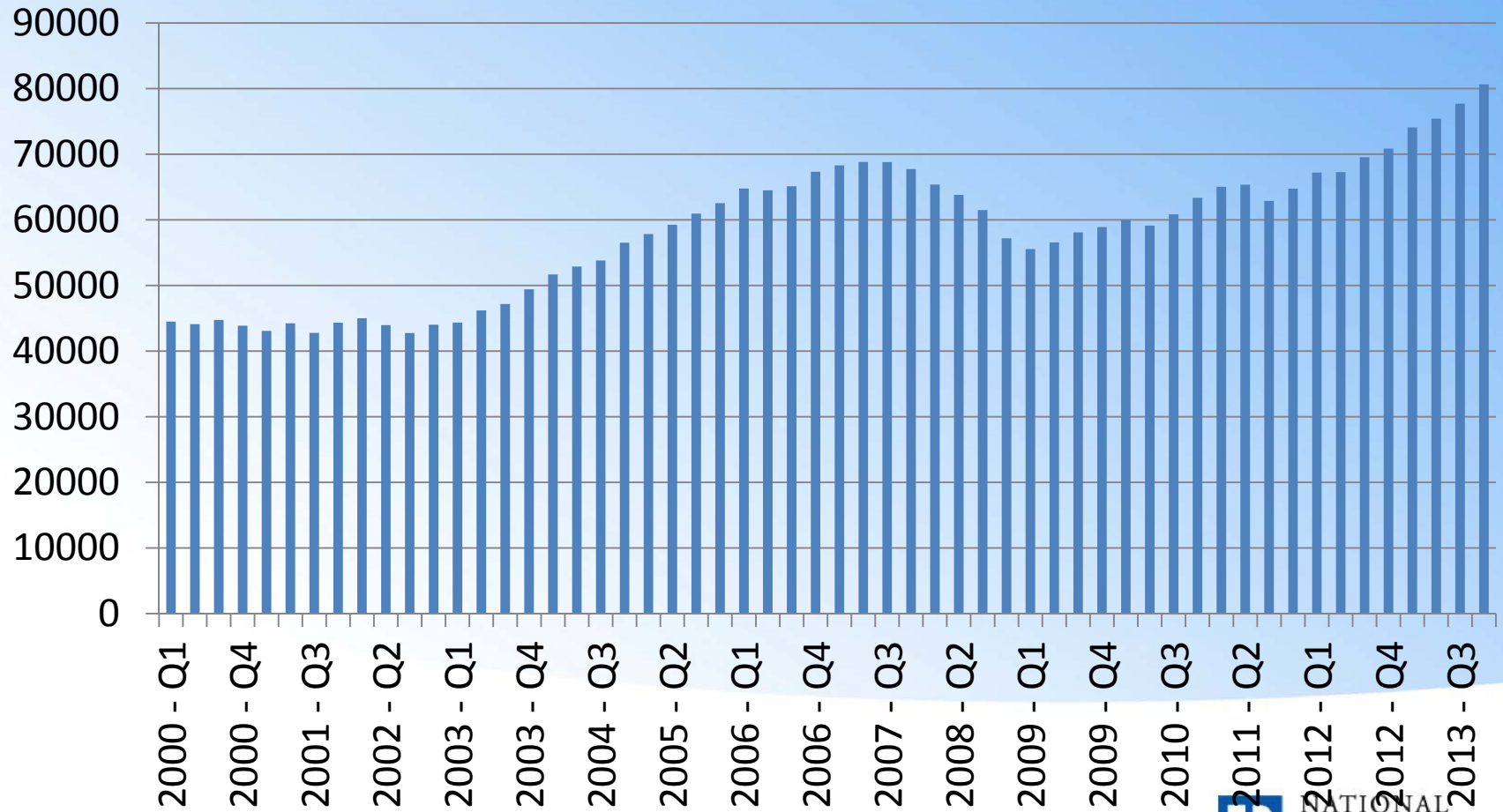


# 現金買家仍多 (總房屋銷售的現金比例)

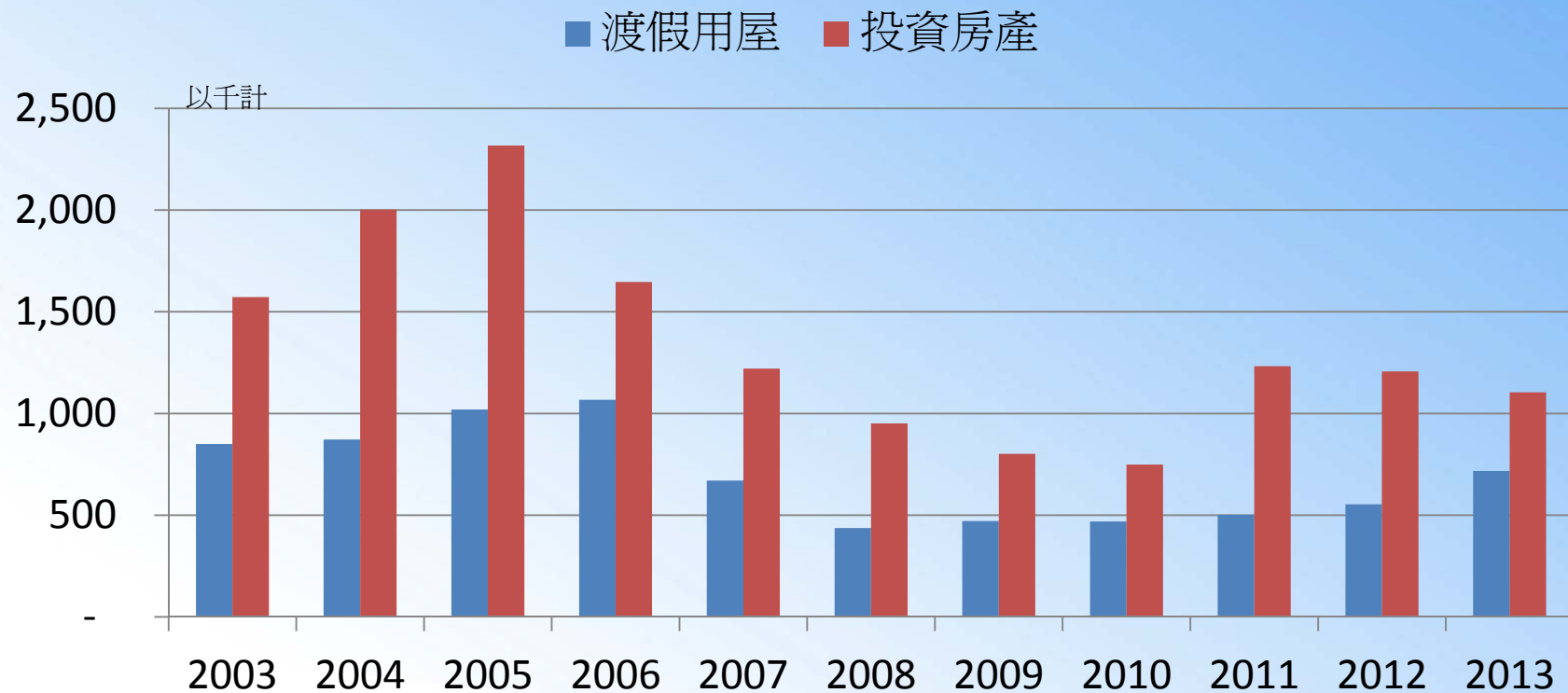


# 全時高所得家戶總淨值

(以10億美元計)

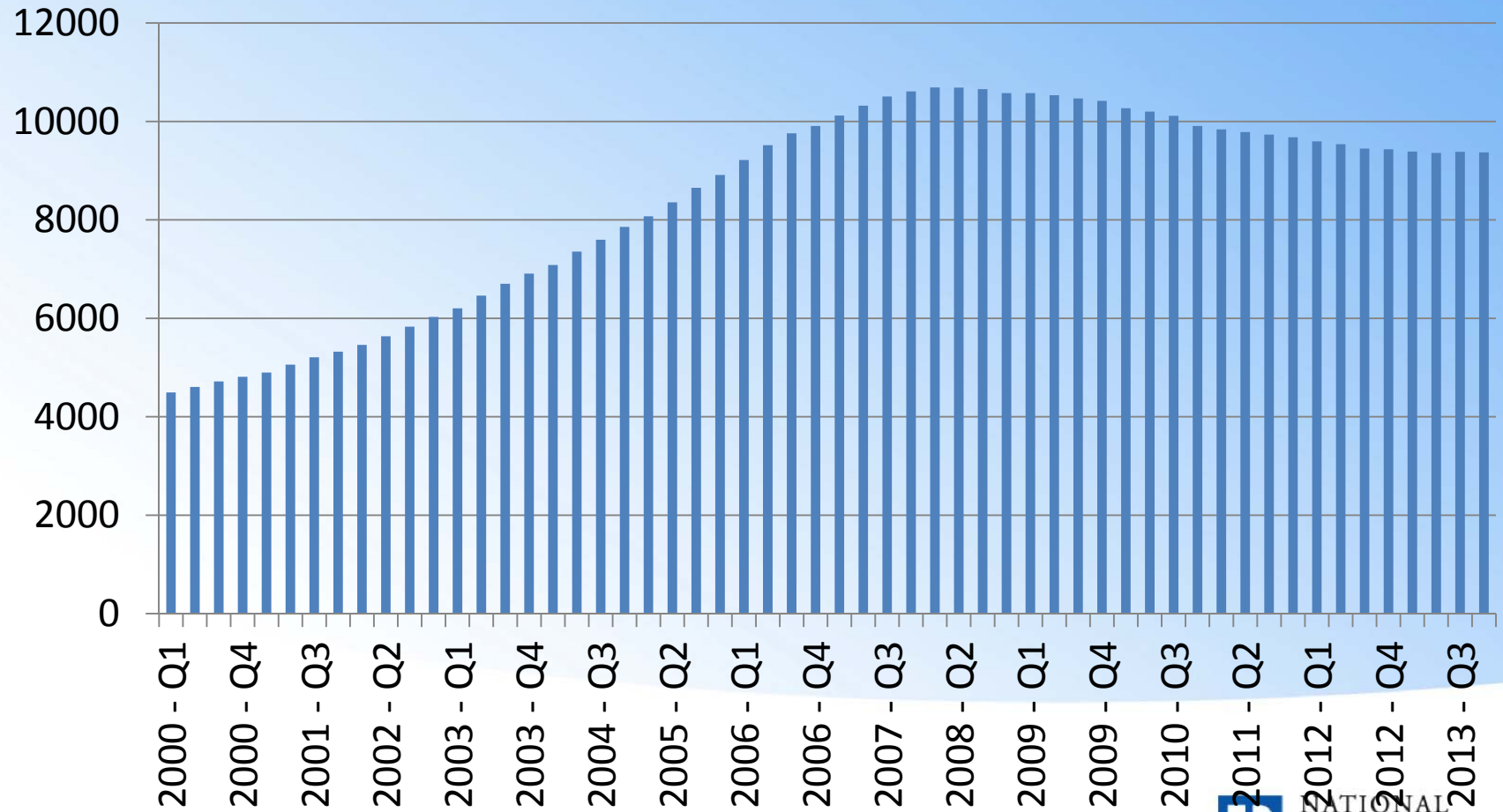


# 渡假用屋和投資房產銷售



# 總合未償付房貸

(以十萬美元計)



NATIONAL  
ASSOCIATION of  
REALTORS®

# 現在之於當時 ... 壓抑需求?

	2000	2013
成屋銷售	520萬	510 萬
新屋銷售	88萬	43 萬
房貸利率	8.0%	4.0%
領薪工作	1.32億	1.364 億
人口	2.82 億	3.16 億

# 市場誘因以貸出更多

- 大量的現金儲蓄
- 再融資遠去 ... 購買應該只是唯一的方法
- 借貸表現傑出
- 嚴重拖欠的房貸大量減少
- 房價上漲降低房貸違約

# 但是政府政策是否允許?

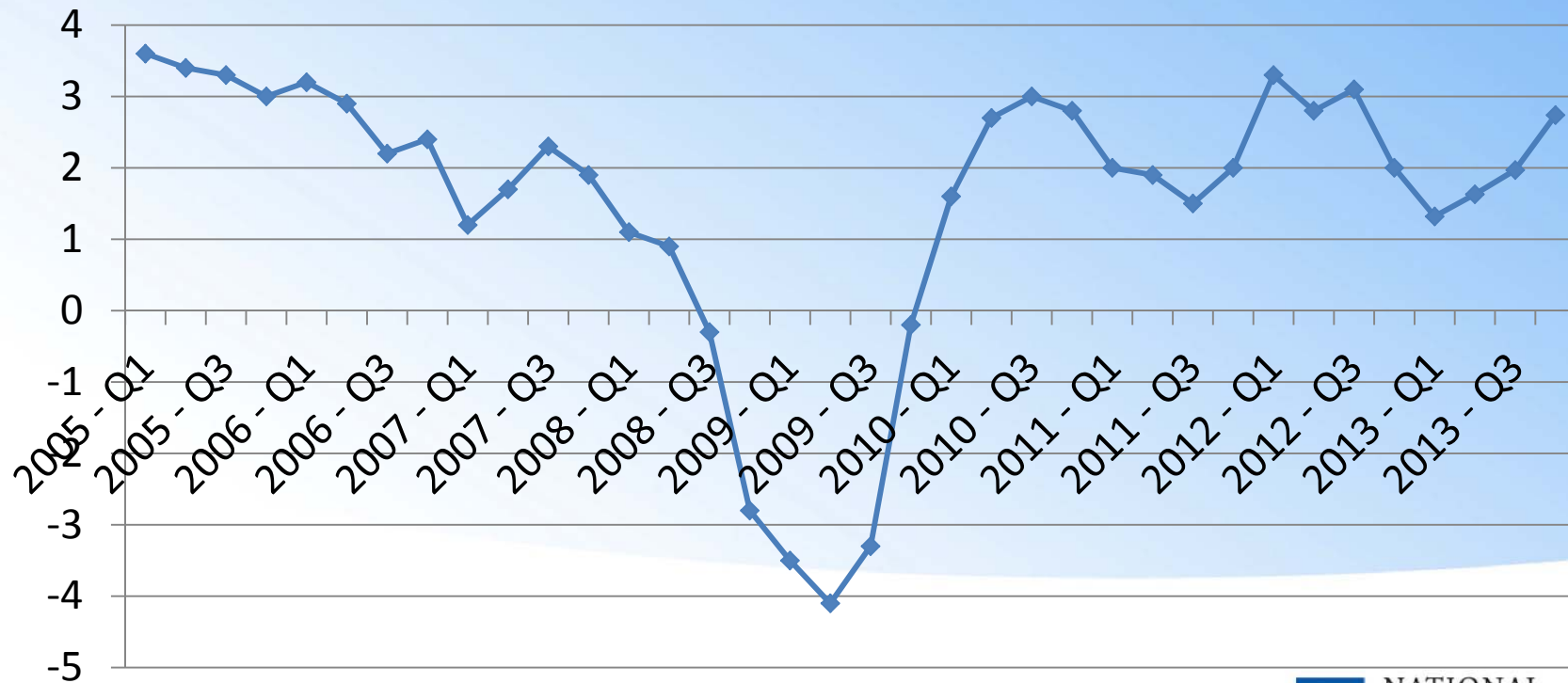
- 到目前為止，美國中央的政策... 過多限制
- 政府保證金上升
  - 新房貸規定限制太多
  - 太多法律糾紛?
  - 重整房貸相關證券
  - 巴塞爾協定三新資本規定



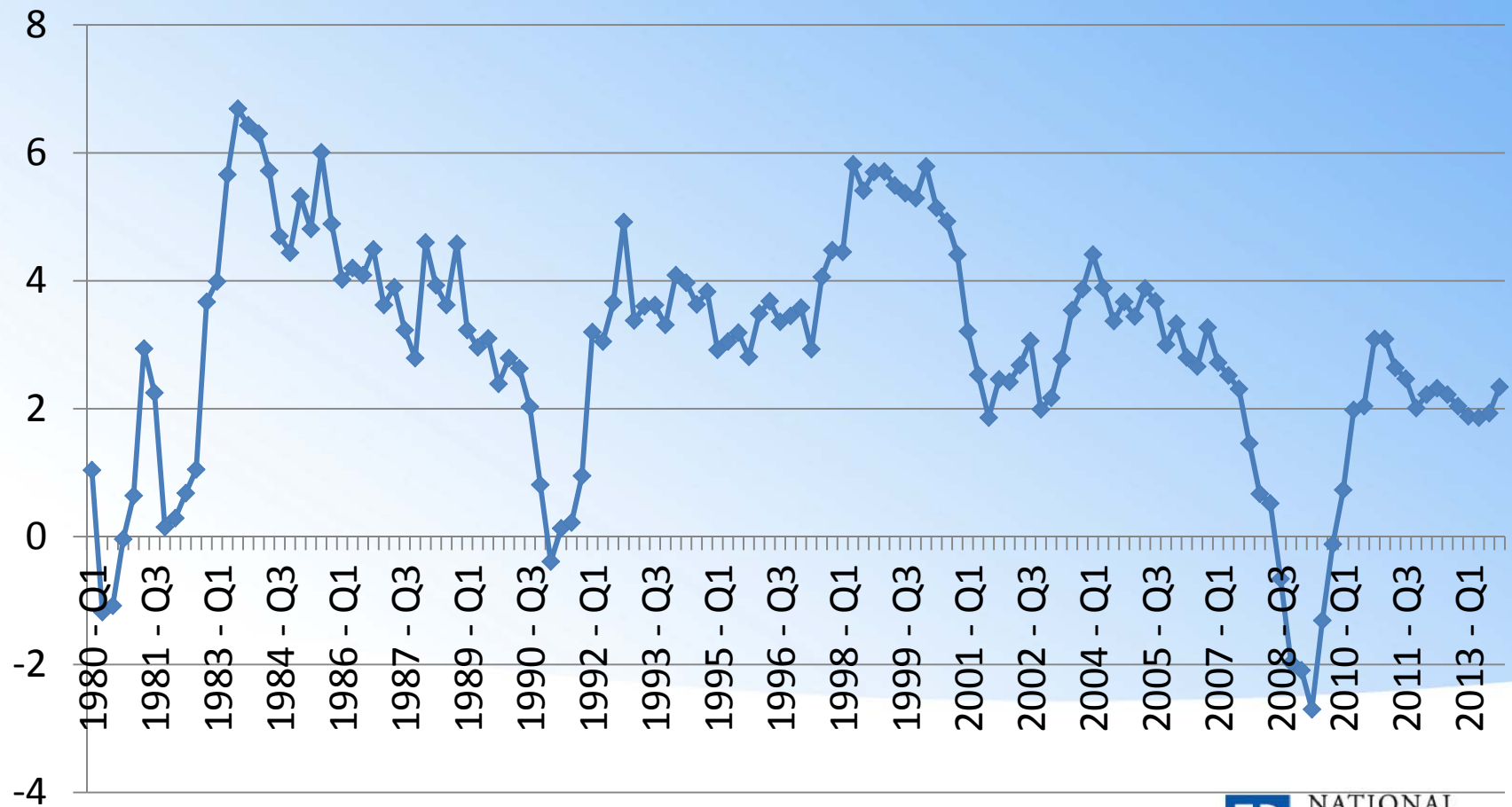
# 經濟背景

# 國家生產總額 ... 眼前無新的衰退

一年前的成長率



# 消費者支出的成長 (成長2%; 不是 3% 或 4%)

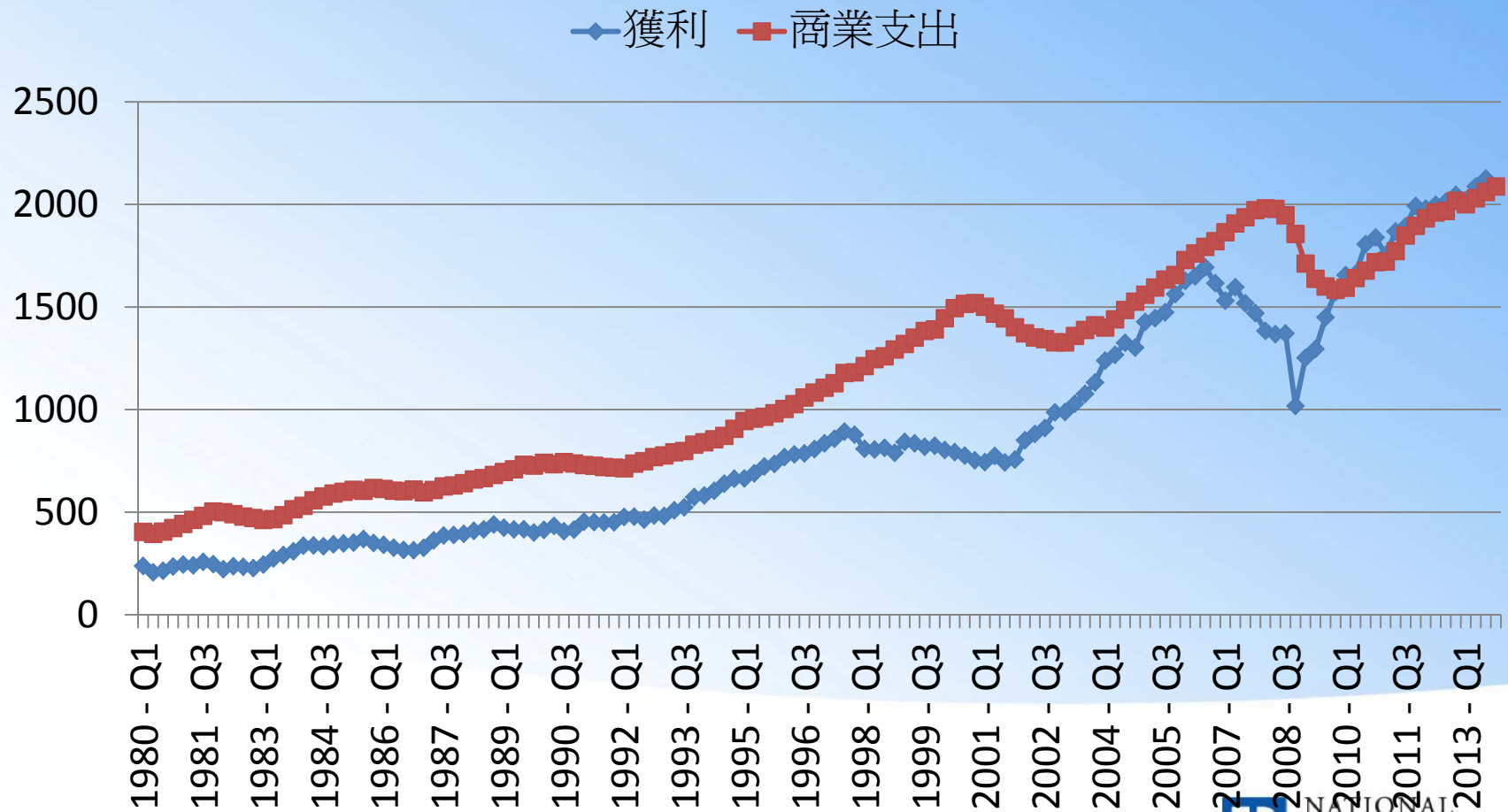


# 商業支出成長

(成長2%; 不是維持在5% 到 10%)



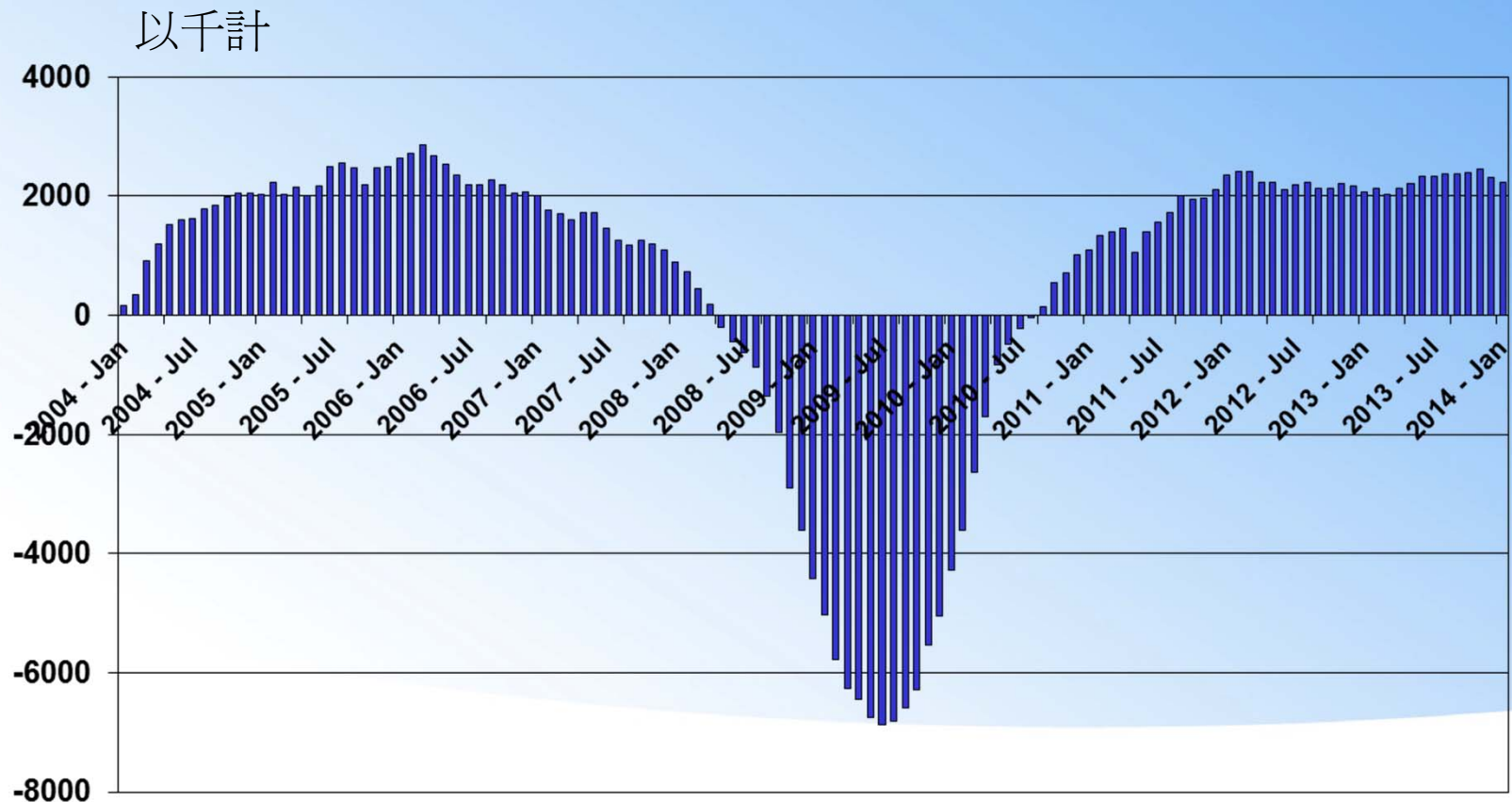
# 商業支出和企業獲利的關係



# 工作機會的改變

(和一年前相較)

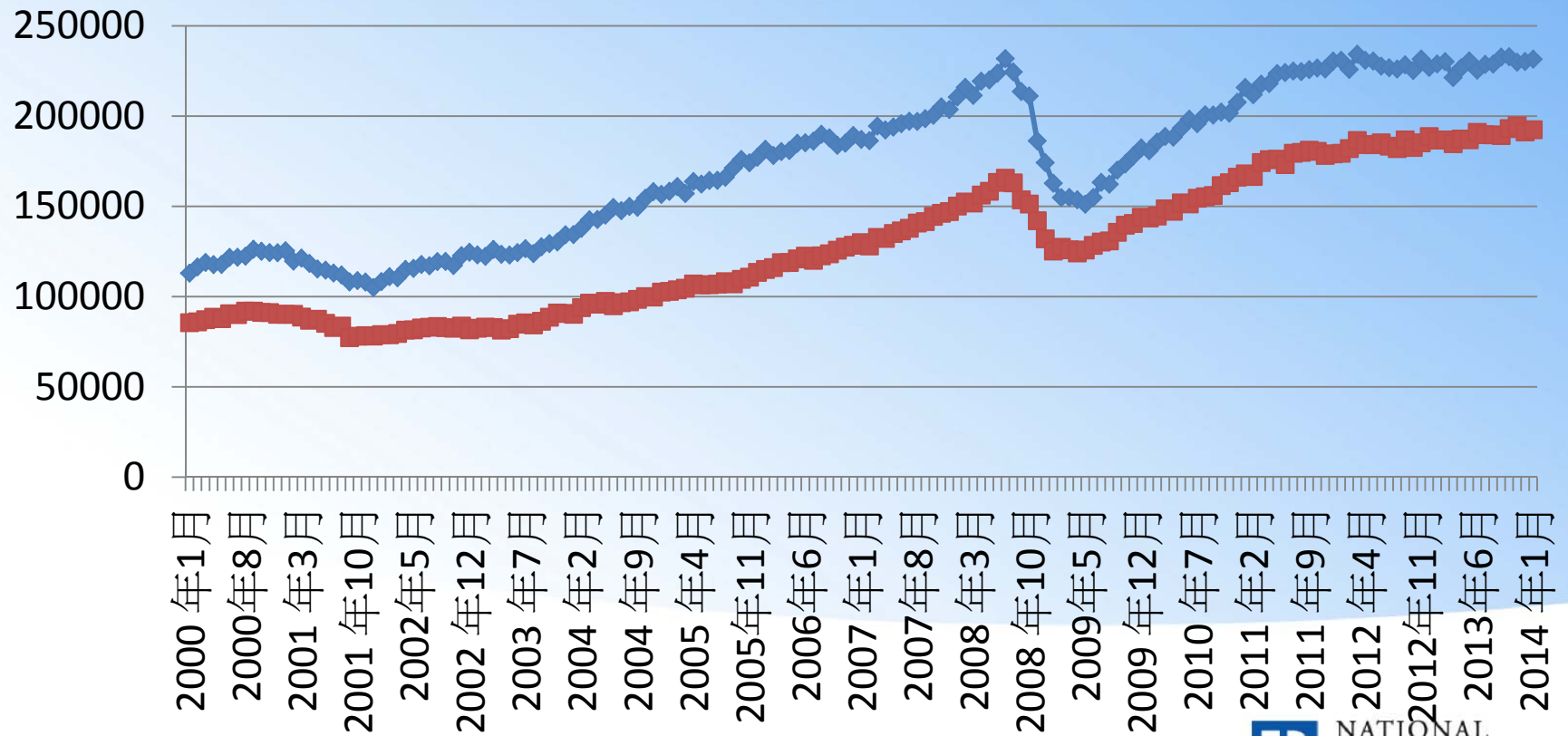
至今，八百萬工作削減但也創造了八百萬個工作機會



來源: BLS

# 美國的國際貿易量增加

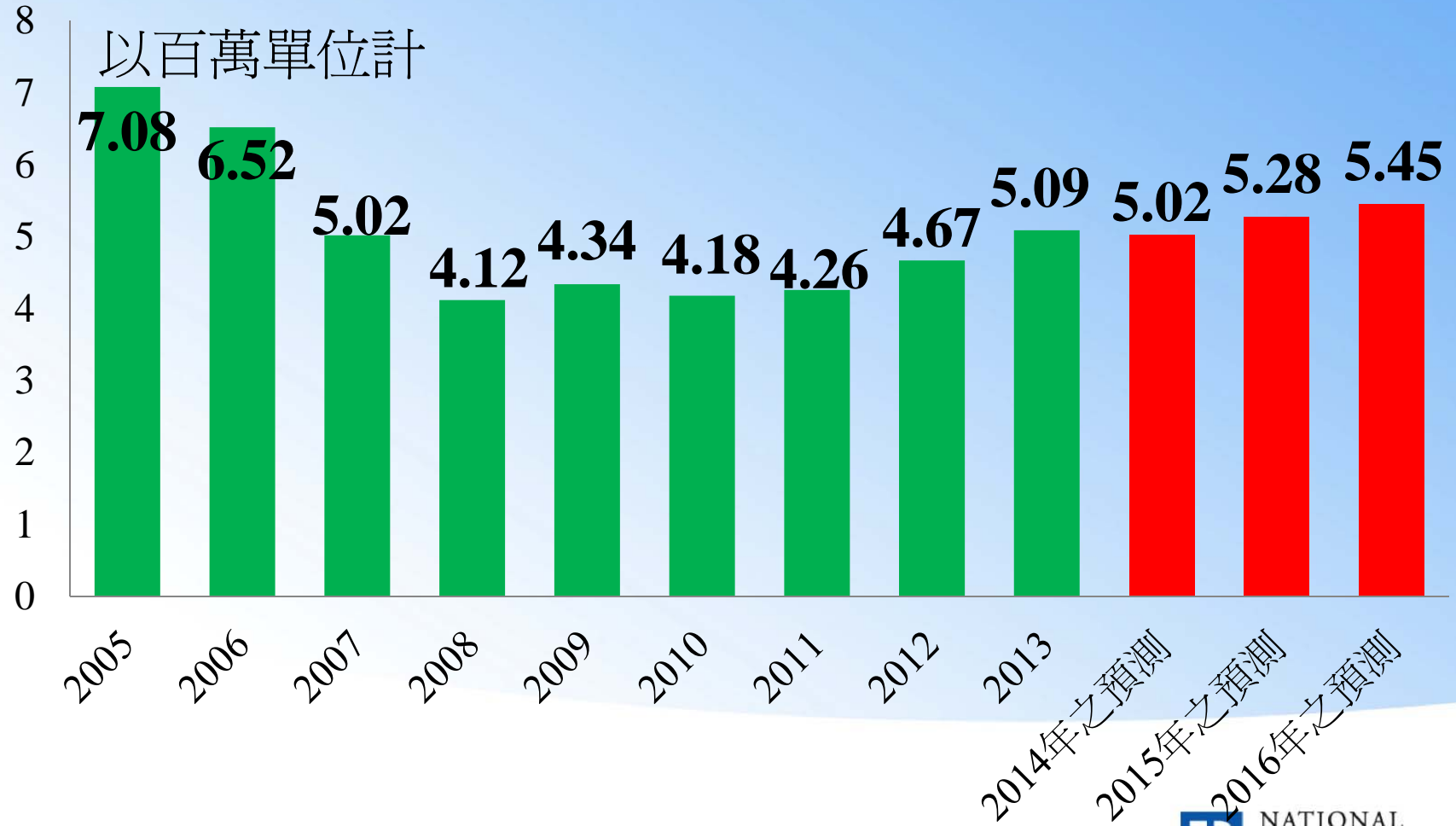
◆ 進口 ■ 出口



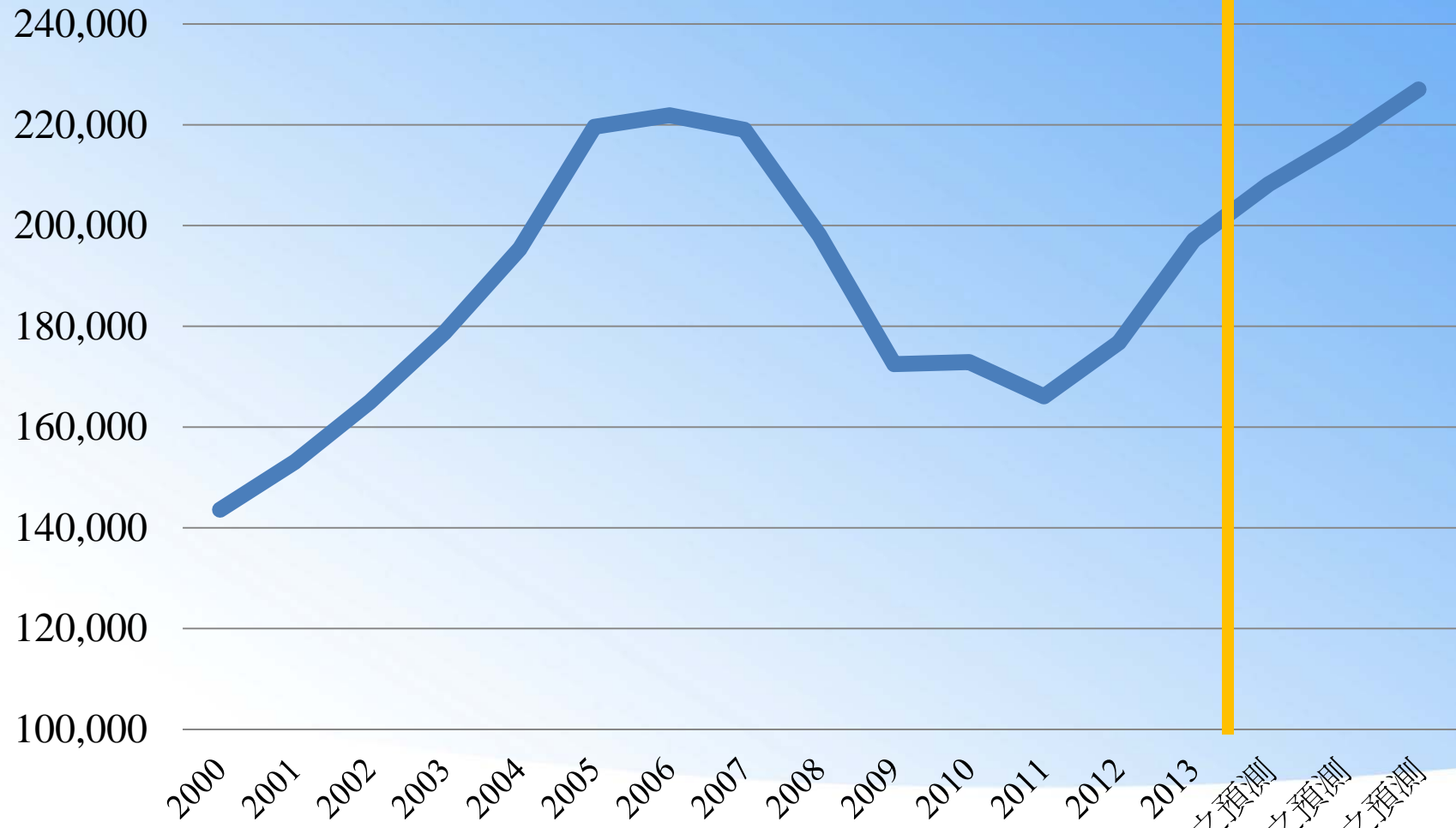
# 預測



# 成屋銷售



# 房價中位數



# 買屋的國際面向

# 房價上漲率

國家	一年間的價格改變	兩年間的價格改變	四年間的價格改變
中國	+2%	-5%	+5%
香港	+7%	+22%	+61%
日本	-2%	-4%	-8%
新加坡	+2%	-1%	+21%
美國	+6%	+6%	-5%

# 國際間的國家生產總額上揚 – 沒有衰退

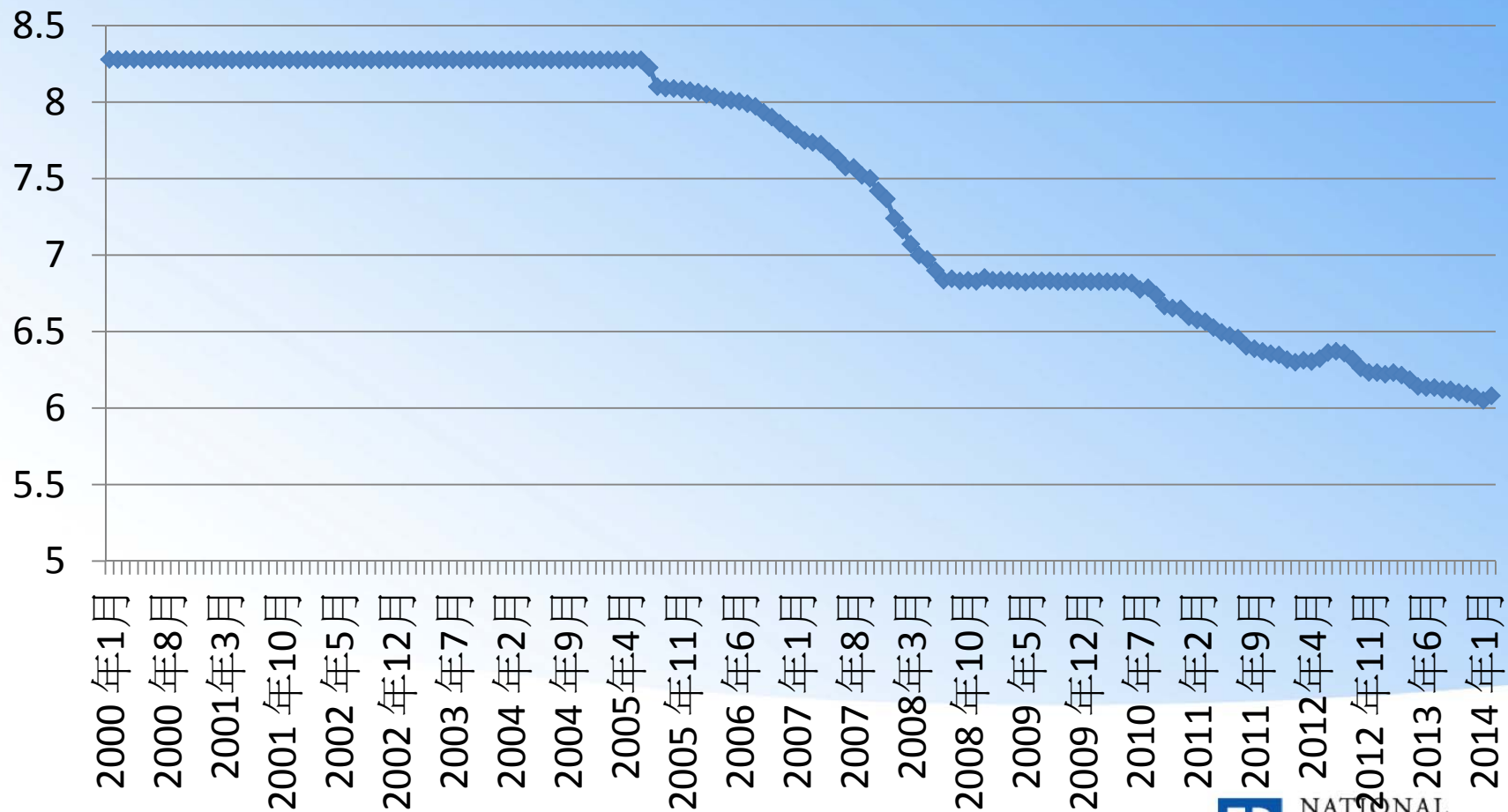
國家	2014年預測之國家生產總額
日本	0.5% 到 1.5%
台灣	2.5%到3.5%
香港	2.5%到3.5%
新加坡	4.0%到5.0%
美國	1.0%到2.0%
中國	7%到8%
泰國	2.5%到3.5%

# 國際上國家舉債的成本

國家	十年期政府舉債成本
日本	0.6%
瑞士	0.9%
台灣	1.6%
德國	1.6%
香港	2.4%
新加坡	2.5%
美國	2.7%
泰國	3.8%
中國	4.2%
俄羅斯	8.9%

# 美元相對於人民幣

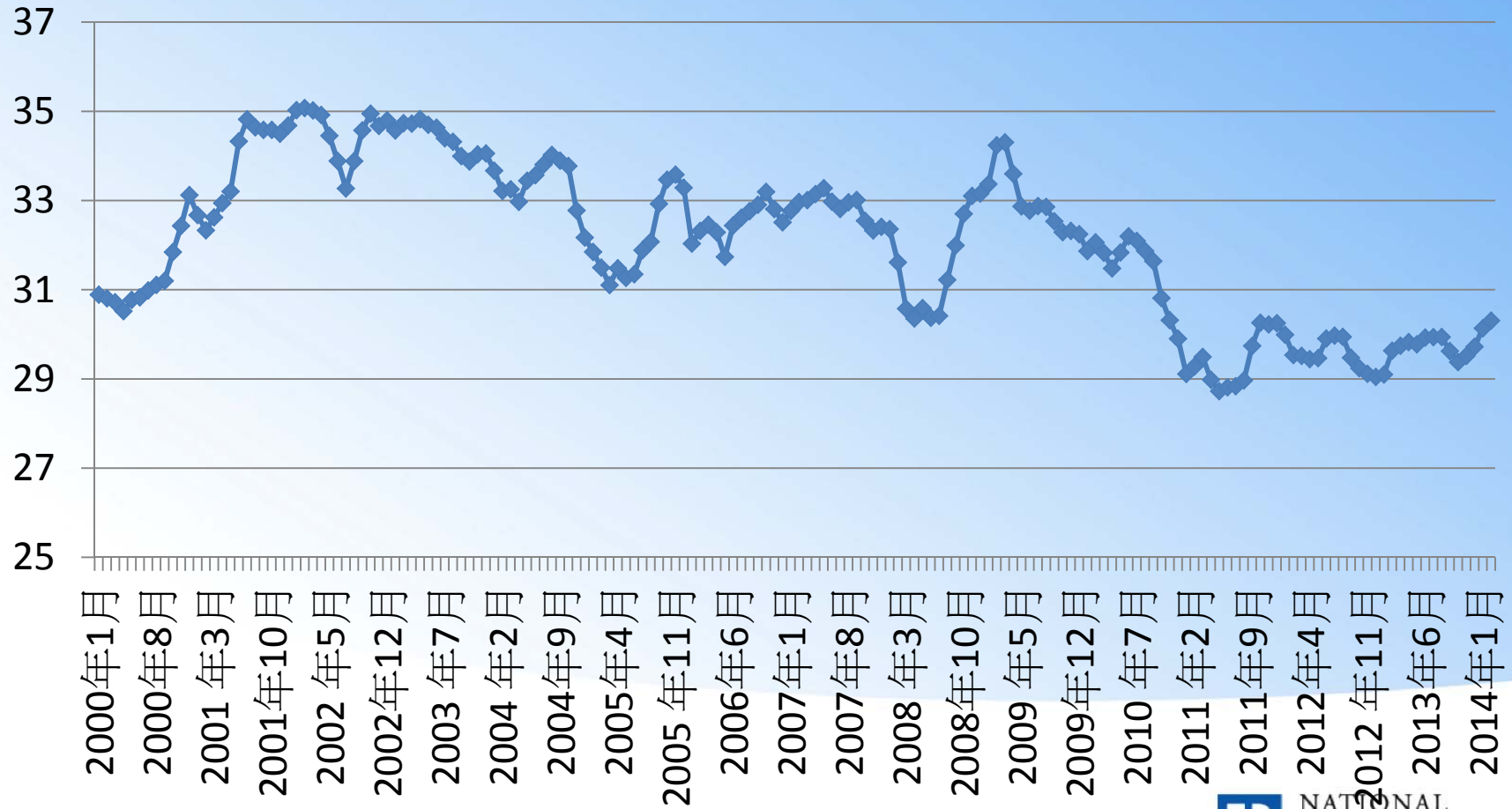
(1美元兌人民幣)



NATIONAL  
ASSOCIATION of  
REALTORS®

# 美元相對於新台幣

(1美元兌新台幣)

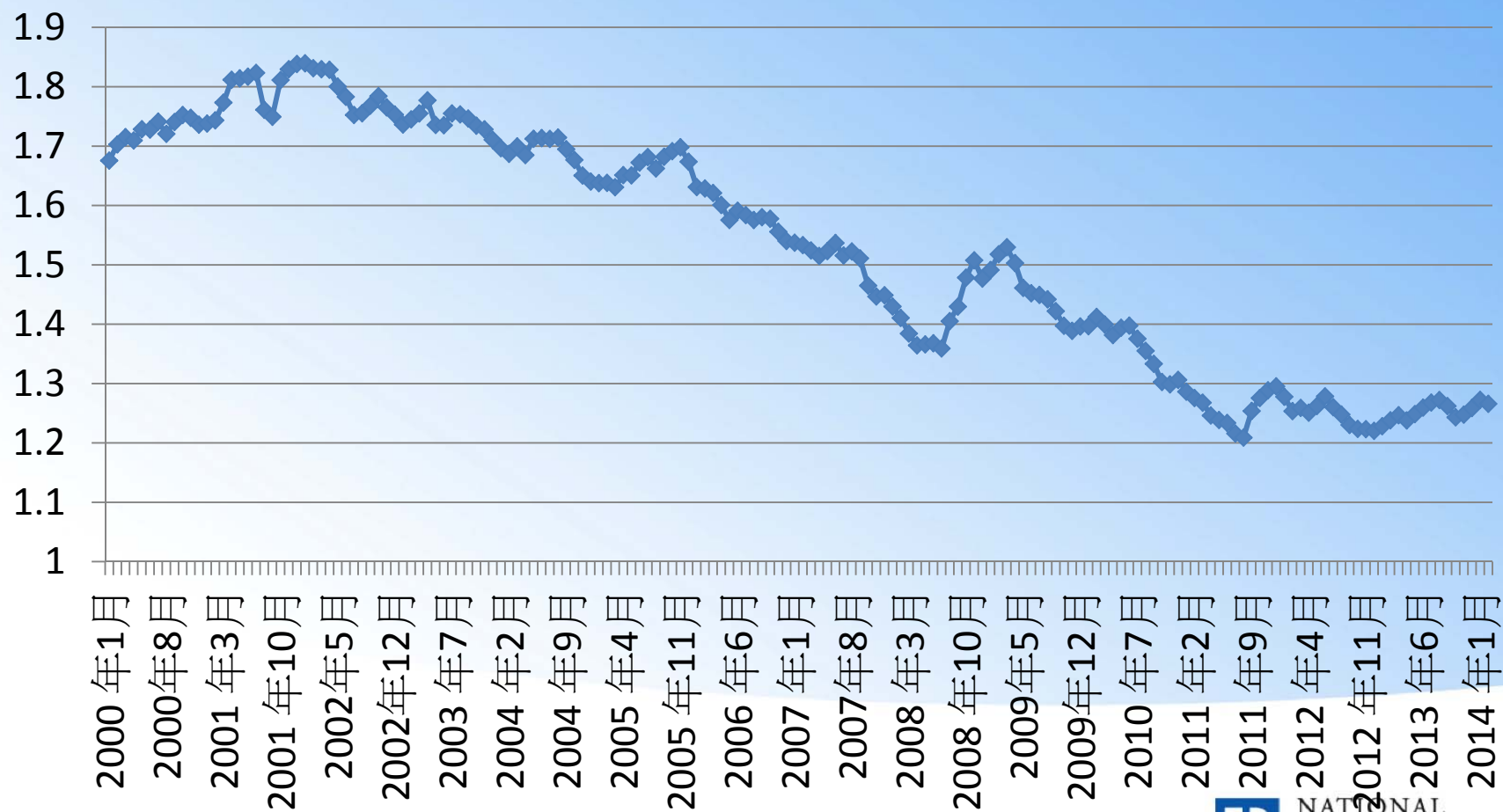


NATIONAL  
ASSOCIATION of  
REALTORS®



# 美元相對於新加坡幣

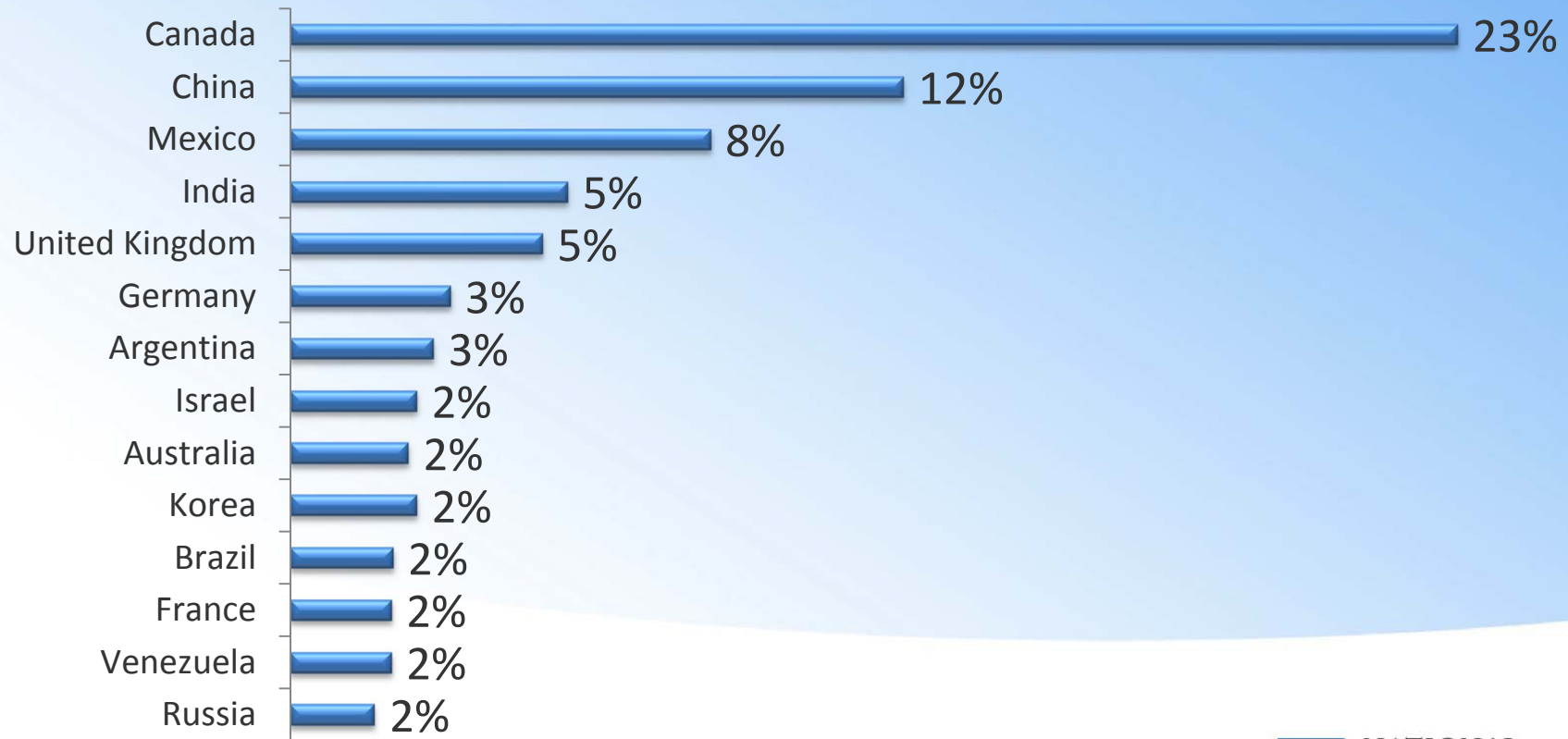
(1美元兌新加坡幣)



# 美國國際銷售之各國的百分比

## 2013年報告—前20國

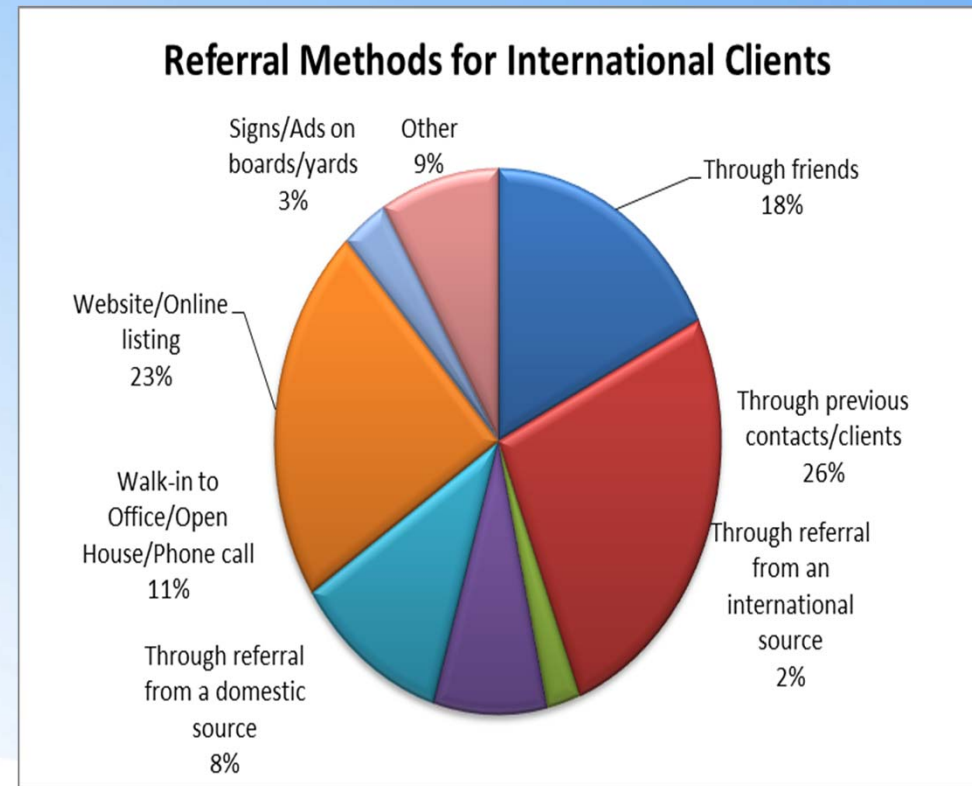
### 各主要國家占總國際貿易的比例



\*中國包括大陸地區、香港以及台灣

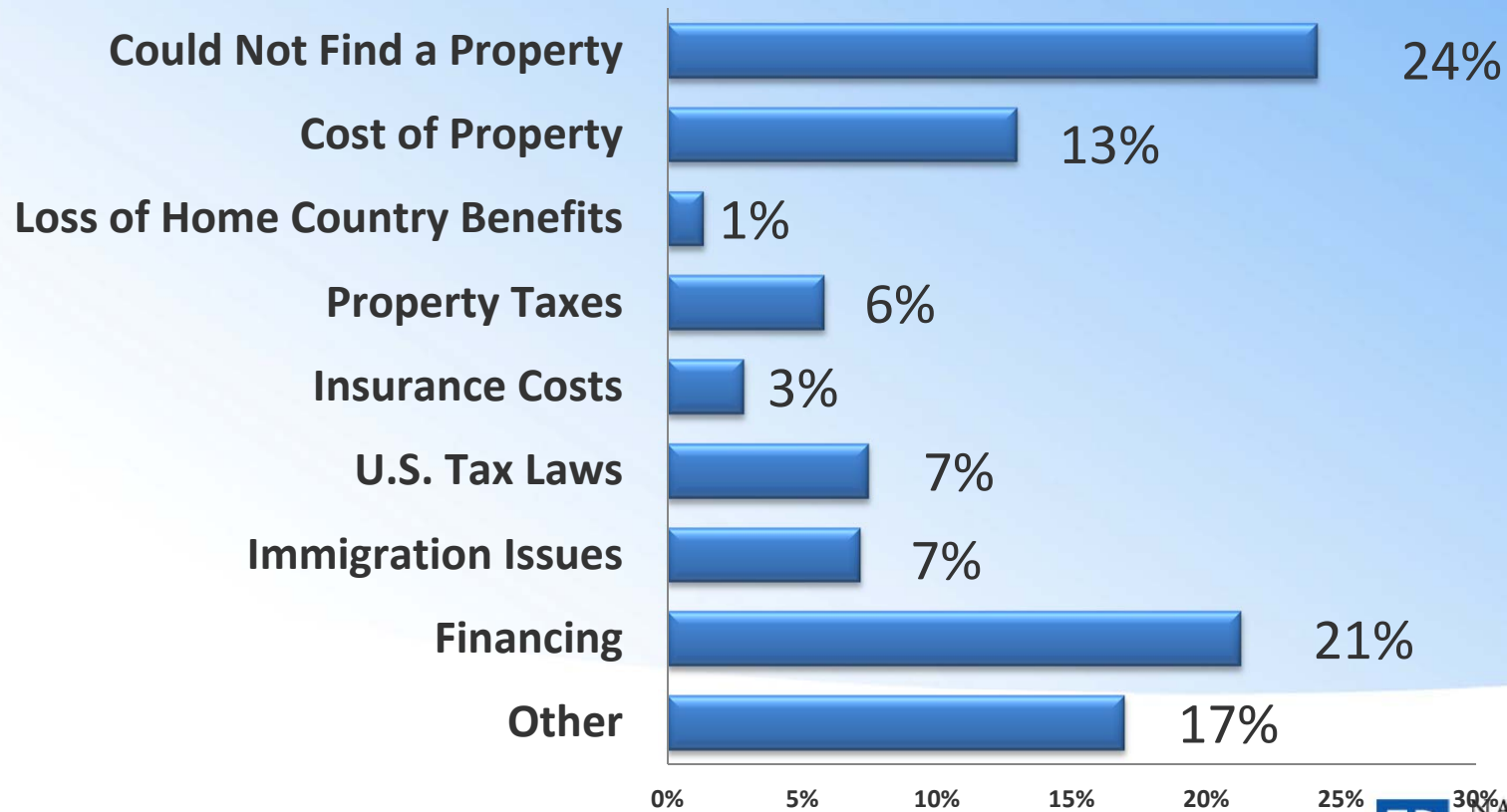
# 不動產經紀人® 和國際客戶交涉

- 三大客戶來源
  - 舊識或是舊客戶：百分之**26**
  - 網站/網上列表：百分之**23**
  - 家人或朋友：百分之**18**

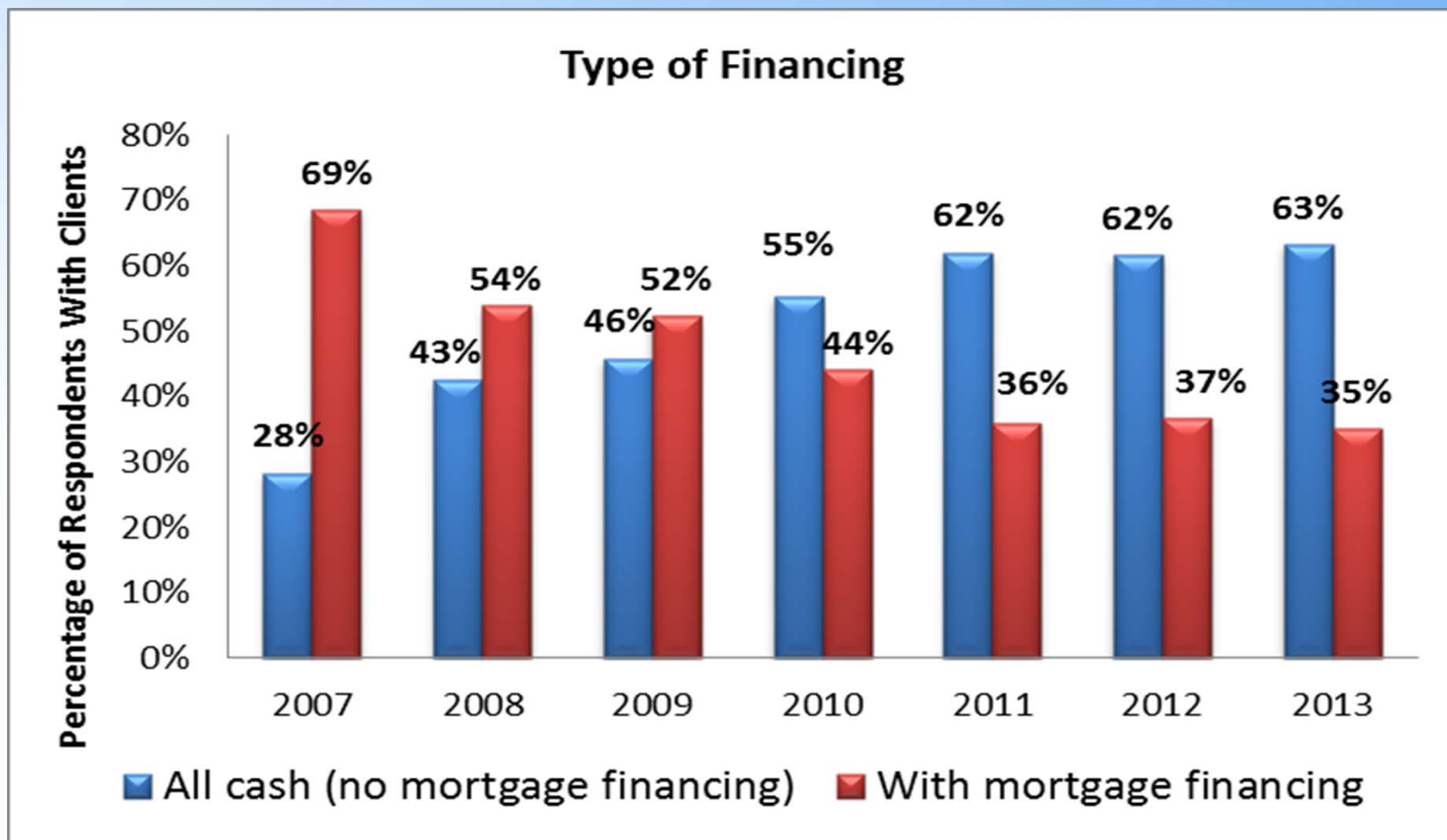


# 國際客戶不買不動產 百分之47的不動產經紀人®的經驗

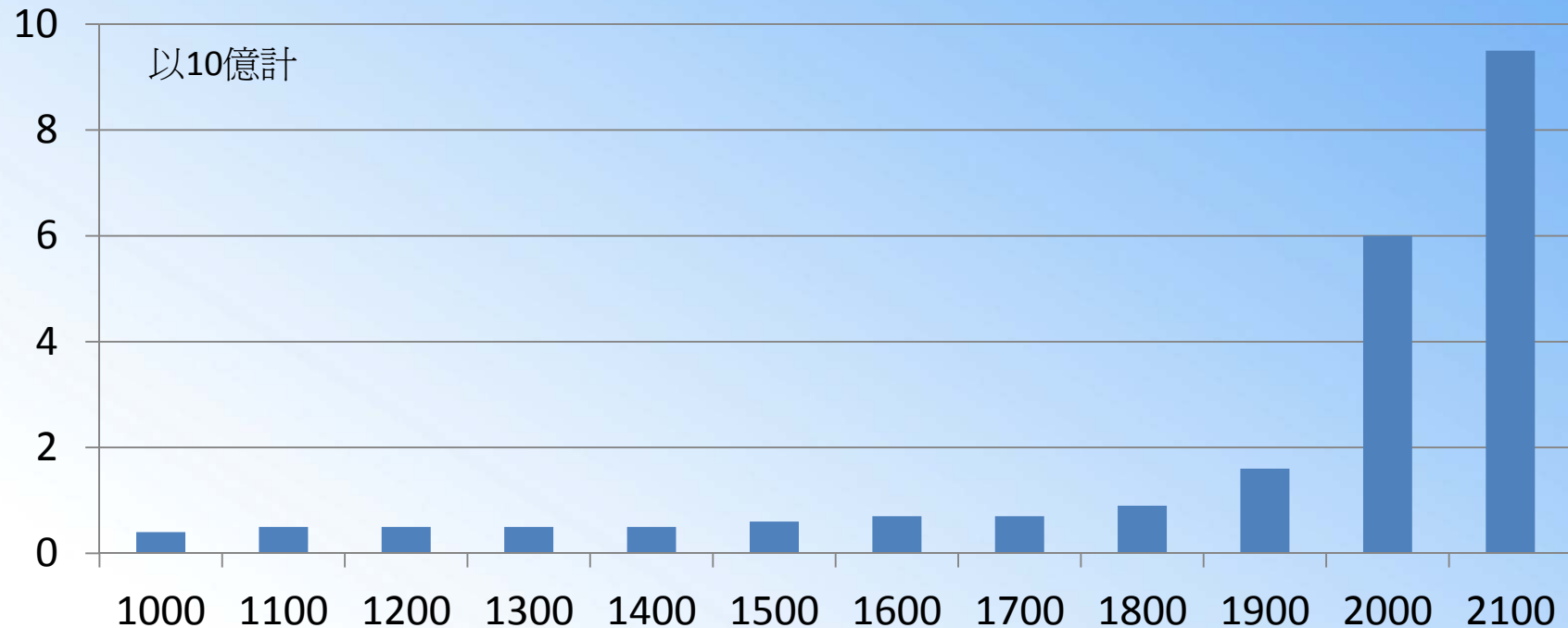
## Reasons For Not Purchasing



# 主要的國際買家都以全額現金購買



# 因世界人口增加造成全球壓抑需求



世界級的城市受益!

- 倫敦、巴黎、邁阿密、紐約、新加坡、上海、台北、東京、首爾.....

# 不動產與經濟展望

Lawrence Yun博士  
全美房地產經紀人協會NAR®  
首席經濟學家  
2014年不動產全球高峰會簡報  
台灣台北  
2014年4月29日