

# 亚利桑那州立大学房地产中心报告

头条：

独产屋销售同比大幅上涨，其中最昂贵的板块为：

- 新房上涨30%
- 一般二手房上涨65%

需求

十二月，大型投资公司依然业务量繁多。Blackstone集团是目前为止最大的独立买家，其购买量是第二大活跃投资公司的三倍。由于现时零售市场竞争激烈，一些投资集团主要从其他投资者手上批发购买物业。购买 - 修复 - 转售型投资者将被购买 - 持有型投资者取代。

深知拍卖屋和银行屋的变现能力，很多贷款人在进行短售时，叫价更高。这使短售成功率受到了影响，促使房屋短售价的上升，短售量的下降。

房屋拍卖较一年前大幅下降，拍卖房屋减少使银行屋存量减少。因此，银行屋销售量也大幅下滑。

供给

至1月1日，大凤凰城上市活跃无合约独立屋有12,623间，自12月1日来下降6.5%。然而，76%的房源售价为\$150,000以上，19%售价为\$500,000以上。可见，低价房屋短缺最严重。

\$150,000以下无合约待售独立屋存货量已从上月的41天下降到37天。这虽远比正常供给水平要低，但仍大大高于六月18天的存货量统计。由于买家多于卖家，低价房屋价格依然保持供需不平衡。\$500,000以上的高价房屋则保持供需平衡，未见供过于求。

Single Family Average Price per Sq Ft	\$/SF Dec 2012	\$/SF Dec 2011	% Change
New Home Sales	\$115.21	\$106.66	+8.0%
Normal Re-sales	\$122.37	\$112.08	+9.2%
Investor Flips	\$96.95	\$81.39	+19.1%
Short Sales & Pre-foreclosures	\$87.16	\$73.40	+18.7%
Bank Owned Sales	\$102.43	\$76.08	+34.6%
GSE REO Sales	\$83.93	\$67.59	+24.2%
HUD Sales	\$62.90	\$45.65	+37.8%
Trustee Sales to 3 <sup>rd</sup> Party	\$72.10	\$58.69	+22.8%
All Sales	\$106.72	\$83.88	+27.2%

我们相信，每平方米均价是价格变动最有效的指标。

现金买家

现金买家主要集中在低价市场，大额贷款购买出现在中等价格范围：

\$150,000 以下            49.5% 现金支付   （上月48.4%）

\$150,000到\$500,000    24.3%现金支付   （上月23.9%）

\$500,000以上            30.3%现金支付   （上月31.8%）

尽管秋季供给紧张有所缓解，但是进入销售旺季，市场供应量较去年少，同时不良债务房屋存货量也出现减少。尽管需求已从去年高位回落，但投资者的需求依然强劲。虽然贷款利息超低，房屋价格为历史低位，普通购房者购房能力持续不乐观。资金充足的投资者竞争力强劲，他们能够以现金支付数笔交易，且不作附加条件要求。普通买家往往只能在提交数笔购房意向后空手而回。

想了解更多房地产投资信息，[联系我。](#)