

# 對於聖地牙哥 2022 年房地產的評估

地產專欄

文 / 圖 宮筑筠

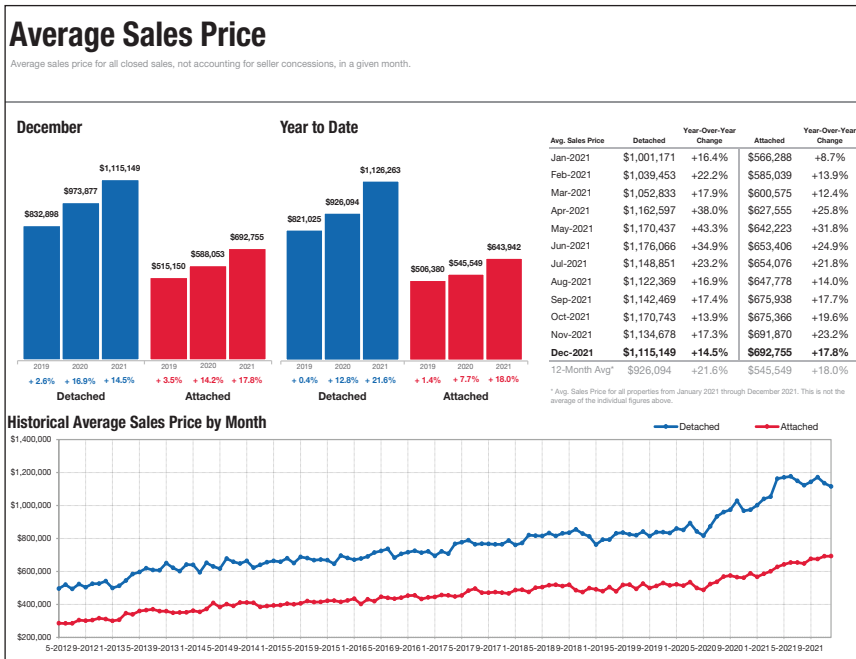
時光荏苒，歲月如梭，送走了一

波波 COVID-19 變種病毒衝擊的 2021 年，迎來了充滿希望的 2022 年。期盼新冠疫苗接種更普及，治療病毒的口服藥物問世，以及病症輕微的 Omicron 變種病毒株迅速傳播之下形成群體免疫，讓全球民眾早日脫離新冠病毒的肆虐，恢復正常生活。

由於疫情的影響，造成了 39 年來最大的通貨膨脹，過去兩年來在萬物齊漲之下，房價更是不斷地狂飆。我從事房地產仲介的 22 年來，也經歷過兩輪房市的興衰，這是頭一回看到過去兩年房價上漲近 35%。在此與大家分享一下我對聖地牙哥今年房市的展望。

剛出爐的聖地牙哥房產協會 SDAR 之 2021 年 12 月的全郡房屋交易統計數據顯示 (詳見 2 附表)，該月成交的獨立屋平均售價 (Average Sales Price) 為 \$1,115,149，比 2019 年 12 月的成交均價上漲了 33.96%，而該月成交的獨立屋中間售價 (Median Sales Price) 為 \$850,000，比 2019 年 12 月的成交中價上漲了 29.77%，而連棟屋的平均售價為 \$692,755，比 2019 年 12 月的成交均價上漲了 34.48%。而連棟屋的中間售價為 \$585,000，比 2019 年 12 月的成交中價上漲了 32.95%。2021 年獨立屋的最高平均售價落在六月份的 \$1,176,066，這顯示獨立屋的加價情況有逐漸放緩的趨勢。

為了紓解通膨的強大壓力，美國聯邦儲備銀行可望於今年升息 2-4 次，每次上升 0.25%-0.50% 不等，第一次升息可望落在今年三月前。30 年房貸的固定利息已在今年的 1 月 15 日帥先調漲，破了 3.50% (2021 年 1 月的 30 年貸款利率會降到 2.60%)，30 年的房貸可望在今年



圖：SDAR 新發布的全郡獨立屋平均售價 (Average Sales Price) 數據表。

底升破 4.0%。全美的房市在升息的刺激之下，買家可能會減少一些，若是疫情減緩或是人們對疫情逐漸麻痺而願意賣房，導致待售屋的數量增加，則房市會稍微降溫一點。不過今年全國的房價仍然會以個位數成長，其中以 Zillow 預估的上漲 9% 為最高，全國房產協會 NAR 預估上漲 5.7%，Redfin 預估上漲 4.2%。

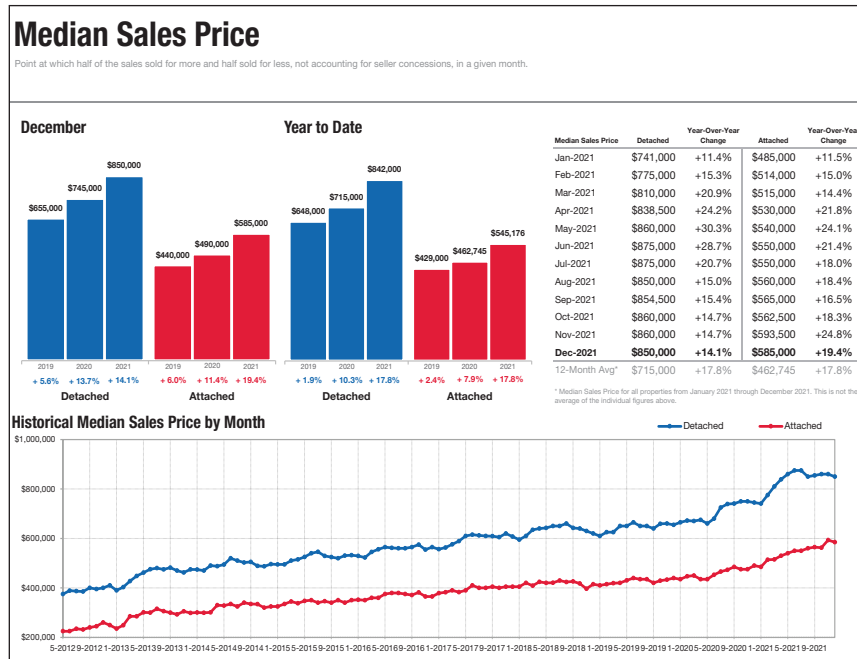
聖地牙哥的房價自 2012 年跌落谷底之後，一路上漲到 2022 年，也已經連漲 10 年了。有一些房產專家預估美國的房價會在明年開始崩盤，我的看法卻不至於如此。因為全美國的失業率，已經由 2020 年 4 月份疫情爆發時的 14.7%，降到在去年 12 月的 3.9%，離 2020 年疫情爆發之前全國 2 月份 3.5% 的失業率已經相去不遠了。聖地牙哥全縣 2021 年 12 月底的失業率是 4.2%，比起 2020 年 4 月份的失業率 15.9%，已下降了許多，全縣的就業市場也趨於穩定。只要民眾有工作的收入，經濟就會相對的穩定。我預計本地的房價可望在今年底之前漲到最高點，房價可能會在高處維持 3-6 個月之後，於 2023 年的第二季開始冷卻。但不致

崩盤，房價的下降可能會長達 2-4 年之後降到一個相對的低點，然後再回檔上揚。

如果您考慮買房，而且會持有該房 5 年以上者，我建議你在今年越早買到越好，以免到了年底你要付出更高房價及更高利率雙重的代價。反之，如果您是持有房產的投資者，或是考慮換房的賣主，我則建議今年是賣房的最好時機，以求賣到最高價。您可以將賣房的獲利以下列幾種轉投資的方式保護起來，待 5，6 年之後房價降到谷底，再進場購房。

1. 將售屋所得資金，投入德拉瓦信託帳戶 (Delaware Statutory Trust, 簡稱 DST)。

該信託帳戶是不動產投資公司集眾人的資金共同投資大型出租公寓或商場，以獲取每年 4-6% 的租金回報，投資年限多為 5 到 7 年，投資說明書會註明所購買的商業不動產的類型、金額、地理位置、收租的分紅，以及持有的年限。當投資年限到了，投資公司會將該不動產出售之後，將所得分還給各投資人。



圖：SDAR 新發布的全郡獨立屋中間售價 (Median Sales Price) 數據表。

值得一提的是美國政府允許 DST 做 1031 交換 (1031-Exchange)。投資人將售屋所得的款項轉入 DST 之內以股東的身分投資商業不動產，其售屋獲利當下不用付增值稅。在 DST 的合約到期將資金贖回之際，房地產也下滑回檔的時候，再進場購買房地產，如此一來以達到節稅目的。

2. 將售屋所得資金，投入房地產投資信託 (Real Estate Investment Trust, 簡稱 REIT)。

該投資的方式與 DST 相似，也是不動產投資公司集合投資人的資金去購買大型的商業或住宅不動產。但是 REIT 不能做 1031 交換。REIT 分為私募基金 (Private REIT) 以及公開交易基金 (Public Trade REIT) 兩大類。私募基金 REIT 的運作方式與 DST 幾乎相同，公開交易 REIT 的操作則與共同基金的運作及交易模式一樣。

3. 將售屋所得資金，投入給建築商借款 (地契抵押投資, Trust Deed Investment)。

有專門的貸款公司將投資人的資金集合之後，轉借給土地開發商或是建築商做為 9 至 18 個月的短期放款。貸方將土地的 Trust Deed 質押給眾投資人，以支付 8% ~ 10% 的年息向投資人借款。貸款公司會不斷地提供新的貸方資訊給投資人，讓投資人得以在 9 到 18 個月貸款約滿之後，轉而投資下一個新的貸款。

4. 將售屋所得資金，投資到保險公司的 5-7 年期的固定年金 Fix Rate Annuity，以獲得年息 3.5-4.0% 的收入。

該投資是最保守的避險投資，類似將資金存入銀行 5-7 年的定存一樣。

如果您需要上述的賣房所得轉投資方案更詳細的資料，歡迎與我的電郵：vkung@cox.net 或手機：(760) 715-8496 或 WeChat & LINE: vkung01 聯繫。