



美國建築業簡介

- 每一年的住宅建設與相關花費基本上占了美國經濟每 1 元美金消費的 15%。
- 此外，每一年美國建築業建造 160-180 萬棟房屋。
- 根據預測，2012 年將是經濟的復甦年，這代表了就成長，經濟擺脫衰退的陰影，對新屋的需求增加。
- 我們預計在 2012 年推出超過 70 萬棟的房屋
- 美國總住房估計有 1 億 1 千 2 百萬棟，其中 7 千 5 百萬的自用住宅(主要為單一家庭與一些公寓)。其它 3 千 7 百萬主要為出租型多戶的集合住宅。
- 美國的住房擁有率為將近 66%，而訪問尚未擁有住房的人士，其中 95%表示，擁有一棟自己的房屋為人生的主要目標。
- 一個典型的美國住宅 2,200 平方英尺的居住空間，有三間臥房，2 套半的衛浴，整體佔地 10,000 平方英尺。
- 自置居所為政府近年來主要的政策目標，並採取許多的手段如抵押貸款。

- 儘管政府與其它監管機構正在設法解決房利美與房地美(提供給消費者房屋貸款的主要機構)留下的隱患，NAHB 亦設法改革並提供消費者負擔的起的房屋抵押貸款的流動方式，維護健康的金融體系。
- 阻礙房市復甦的主要挑戰是更加困難的房屋抵押貸款，在特定地區有大量空屋的地點很難替新建房屋貸款，且市場也很難準確的預估新建房屋價值。

展望新屋的生產

- 在幾年的谷地後，美國的房市終於開始穩定且逐步的復甦。
- 我們看到幾個房市主要指標已連續六個月的成長，如新建築許可證、開工率、銷售率、住宅建築開支等。
- 房價已漸漸穩定，對新屋的需求也慢慢提升，特別是在就業與經濟已經逐漸復甦的地區。
- 我們計畫於 2012 年推案超過 70 萬棟的房屋，較 2011 年成長 17%。
- 隨著美國經濟與房市的復甦，我們預測 2013 年將會到達新一波的高峰，預計我們會推案超過 90 萬棟的房屋。

- 對房屋的需求短期內會表現在出租公寓上，因為這是成家的第一步。
- 實際上，集合住宅的開工率已反彈回升至相屋去年提升 55%，而總計整體集合住宅數量的會提升 17%，約 23 萬 5 千，在此增長下，仍有顯著的上漲空間。
- 而獨門獨院的房屋我們預計有 16%的提升，在 2012 會生產超過 50 萬戶，在 2013 年會有 30%的增長，預計有 66 萬推案量。
- 在目前，房價相對消費者收入而言是相當低的，且可以預見未來的一段時間內房屋貸款的利率會維持在相對低點。
- 在 2011 年最後一季，76%的消費新成屋者是負擔的起目前房價的，這是 20 年來我們看到的最高數字。
- 同時，美國長期房市的前景相當看好
 - 在未來十年美國人口將成長三千五百萬人。
 - 這些人需要房子住。
 - 此外，有因經濟衰退而延遲的住房需求將於此時暴發。
 - 總而言之，建築商在未來十年平均每年建造 160 萬棟房屋，並有大量翻修房屋的需求。