

2019 西雅图房产报告



目录

区域概况

城市介绍	3
人口	4
经济	4
产业	5
教育	5

数据报告

近期数据	7
房屋供给	8
房价趋势	8
挂牌价	9
成交价	10
成交周期	10
库存	11
租金	11
租金收益率	12
重点区域对比	13

附录

K12 学校列表	14
公司介绍	15

城市介绍

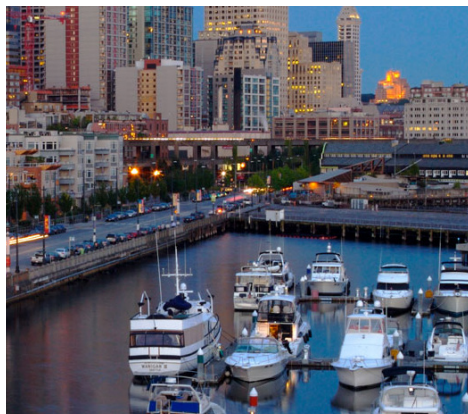
西雅图

西雅图 (Seattle)，位于美国华盛顿州，地处美国西北部太平洋沿岸，距离加拿大与美国边境约 174 千米。这里常年气候宜人，非常适合长期定居生活。同时，西雅图的城市建设、生活环境、经济发展都是很快的，对于西雅图的房价来说投资潜力很大，让越来越多的人来到西雅图投资购房。

首先西雅图有雄厚的人才基础，亚马逊、微软的数万员工为这座城市注入了高科技基因，Google、Facebook 都在西雅图大规模建设分部，中国的腾讯、华为也都来了。其次西雅图绿树成荫，空气湿润，气候宜人。

同时，硅谷房价是西雅图的一倍不止，更多人转移到西雅图。

需要注意一点，西雅图目前正在承接大量硅谷和好莱坞的产业，投资的有心人可以重点关注下。



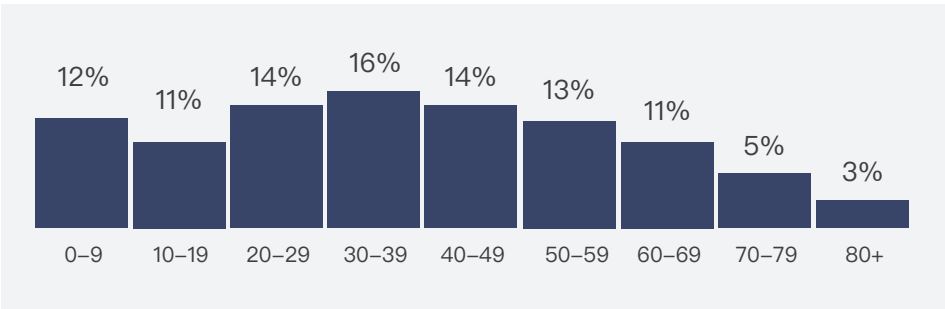
区域概况

人口

人口数量 Population	年龄中位数 Median age	18-64 岁 Age 18-64
3,867,046	37.1	66%

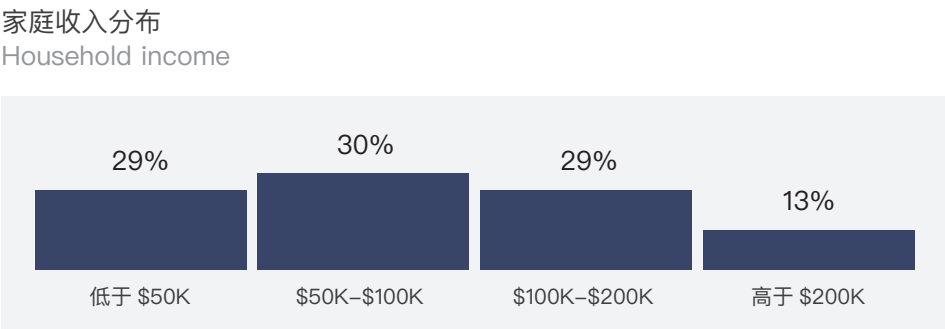
人口净流入 Population net flow	族裔 Race & Ethnicity																				
<table><tr><td>2005 之后</td><td>33%</td></tr><tr><td>2000-2004</td><td>25%</td></tr><tr><td>1990s</td><td>24%</td></tr><tr><td>1980s</td><td>10%</td></tr><tr><td>1970 之前</td><td>3%</td></tr></table>	2005 之后	33%	2000-2004	25%	1990s	24%	1980s	10%	1970 之前	3%	<table><tr><td>白人</td><td>64%</td></tr><tr><td>黑人</td><td>7%</td></tr><tr><td>华裔</td><td>16%</td></tr><tr><td>西裔</td><td>7%</td></tr><tr><td>其他</td><td>6%</td></tr></table>	白人	64%	黑人	7%	华裔	16%	西裔	7%	其他	6%
2005 之后	33%																				
2000-2004	25%																				
1990s	24%																				
1980s	10%																				
1970 之前	3%																				
白人	64%																				
黑人	7%																				
华裔	16%																				
西裔	7%																				
其他	6%																				

年龄结构
Population by age range



经济

人均收入 Avg. income	家庭收入中位数 Median household income
\$43,203	\$82,133



区域概况

产业

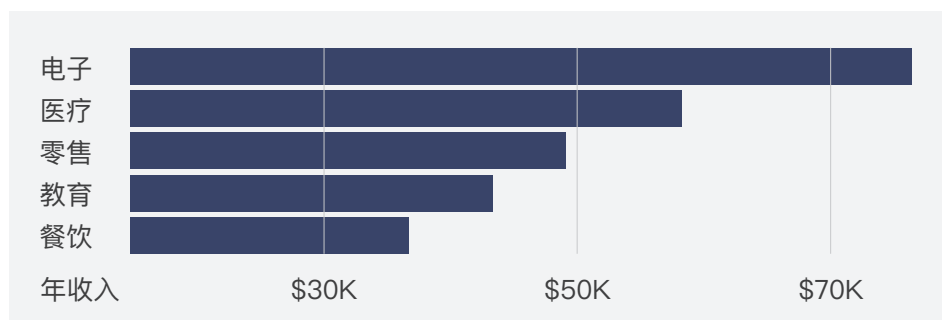
就业岗位数量
Employment rate

425,827

年增长率
2018, 1 year growth

2.6%

主要行业收入水平
Most common industry and income



500 强企业总部
Top business headquarters



教育

居住人口本科及以上学历
University graduates

41.9%

美国平均水平的 1.3 倍

K12 优质学区数量
Top school districts

25 个

一半以上为华盛顿州 TOP10 学区

著名大学
Top universities

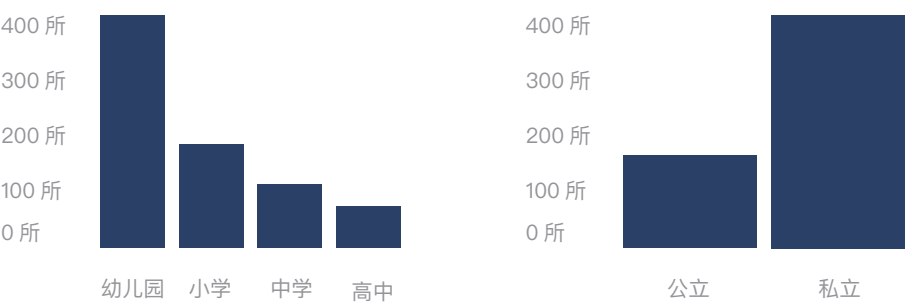


华盛顿大学

- 2018 年 世界大学排名第 10 位
- 2018 年 世界大学学术排名 (ARWU) 第 14 位
- 医学与计算机科学研究所 (全美第 1 位, 第 6 位)
- 20 位校友及教职工获得诺贝尔奖

教育

K12 学校分布
K12 school overview



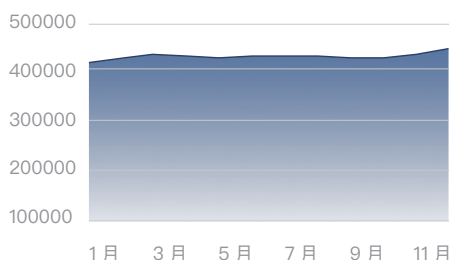
K12 优质学区 Top10
Top 10 Seattle K12 school districts

<div>Bellevue</div> <div>Rating: A+ 学生: 20047 学校总数: 30 师生比: 19:1</div>	<div>Mercer Island</div> <div>Rating: A+ 学生: 4450 学校总数: 6 师生比: 20:1</div>
<div>Bainbridge Island</div> <div>Rating: A+ 学生: 3921 学校总数: 10 师生比: 20:1</div>	<div>Lake Washington</div> <div>Rating: A 学生: 27886 学校总数: 53 师生比: 20:1</div>
<div>Issaquah</div> <div>Rating: A 学生: 19951 学校总数: 28 师生比: 21:1</div>	<div>Northshore</div> <div>Rating: A 学生: 21481 学校总数: 36 师生比: 20:1</div>
<div>Shoreline</div> <div>Rating: A- 学生: 9440 学校总数: 19 师生比: 21:1</div>	<div>University Place</div> <div>Rating: A- 学生: 5643 学校总数: 10 师生比: 19:1</div>
<div>Tahoma</div> <div>Rating: A- 学生: 8191 学校总数: 9 师生比: 23:1</div>	<div>Steilacoom Historical</div> <div>Rating: A- 学生: 3164 学校总数: 9 师生比: 21:1</div>

近期数据

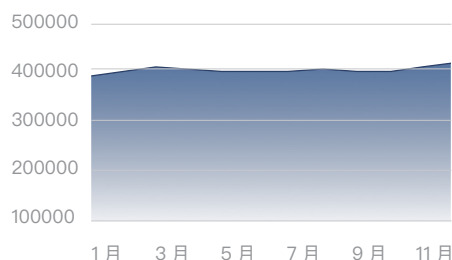
2018 年 – 挂牌中位价

2018 Median listing price



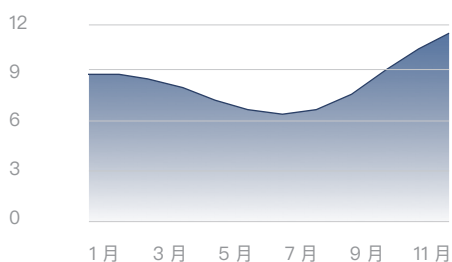
2018 年 – 成交中位价

2018 Median sale price



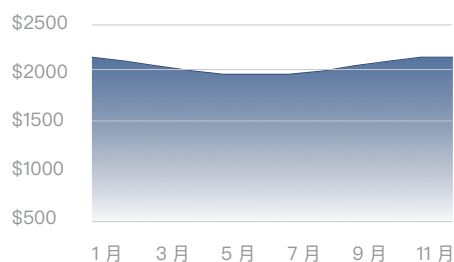
2018 年 – 整体成交周期

2018 Days on market



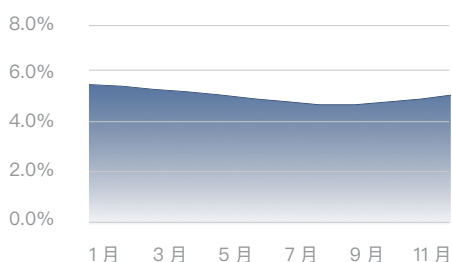
2018 年 – 租金

2018 Rental price



2018 年 – 租金回报率

2018 Rental return



2018 年 – 库存

2018 Inventory amount

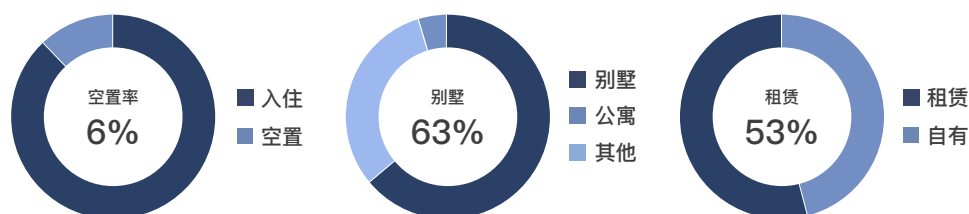


- 2018 年，伴随着房屋整体市场增速放缓，西雅图房价结束了多年高速增长，略微 5.6%，年底最新房价中位数 \$48.6 万，是 2012 年房价低谷的 2 倍；
- 最新租金 \$2192，环比增长 0.9%；前三个季度房屋库存显著攀升，随后第四季度迅速降低，房屋市场开始进入由卖方市场转变为由买卖双方共同控制的局面。

数据报告

房屋供给

房屋数量
Number of units 1,590,775



房价趋势

5.6% ↑

2018 年
房价增长 5.6%

4.28%

2018 年
租金收益率 4.28%

5.2% ↑

2019 年预计
房价增长 5.2%

2018 年 12 月房价
December house price

	中位价	环比增长	同比增长
挂牌	\$48.6 万	0.1%	5.6%
成交	\$44.5 万	0.2%	6.2%

2018 年 12 月租金
December rental price

	中位价	环比增长	同比增长
租金	\$2,192	0.9%	-1.4%

	房源数量	最新租金	年化租金收益率
长租	2800 套	\$2,192	4.28%
短租	1300 套	\$2,400	5.25%

挂牌价

挂牌中位价
Median listing price



32% ↓

2007 年 – 2012 年
下跌 32%

16% ↑

2013 年 – 2018 年
年均增长 16%

100% ↑

最近 6 年
累积增长 100%

	中位数	同比增长	环比增长
--	-----	------	------

12 月房价	\$48.6 万	5.6%	0.1%
--------	----------	------	------

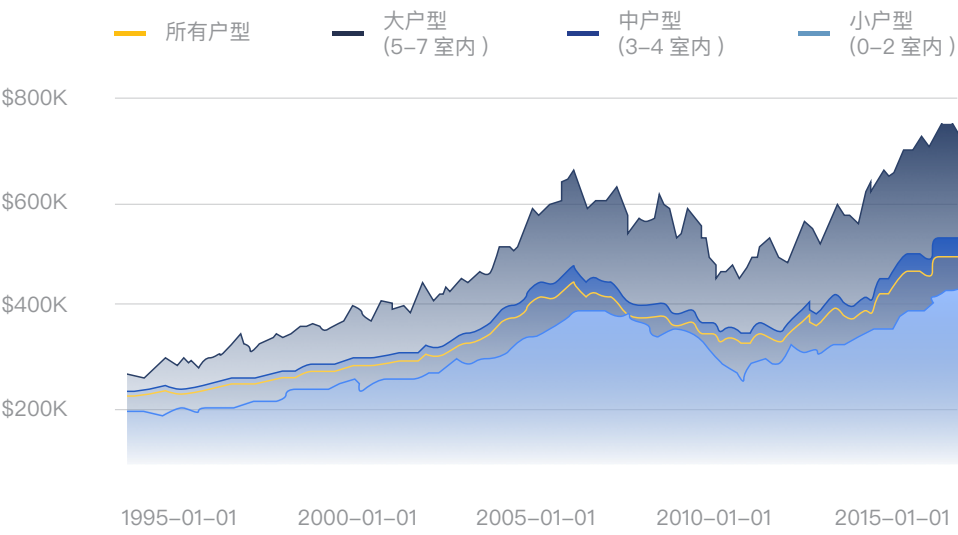
	中位数	同比下降	环比增长
--	-----	------	------

12 月租金	\$2,192	-1.4%	0.9%
--------	---------	-------	------

- 2007 – 2012 年
受美国次贷危机影响，2017 年房价对比 2012 年下跌 32%。
- 2013 年 – 2018 年
截止 2018 年上半年，得益于全美经济复苏的强劲动力，房屋中位价在 6 年间累积增长达 100%，年平均增长 16%，跃居成为美国房价增长最快的三大都会区之一。
- 2018 年下半年
美联储加息导致购房成本上升，亚马逊和微软等科技公司减少员工招聘数量，房价上涨速度放缓。12 月份房价环比增长 0.1%，同比增长 5.6%。最新房价中位数 \$48.6 万，是 2012 年房价低谷期的 2 倍。租金环比增长 0.9%，同比下降 -1.4%，最新租金为 \$2,192。
- 2019 年预测
在线房产数据网站 Zillow 预计未来一年该地区房价将继续保持 5.2% 的年增长。

成交价

成交中位价
Median sale price



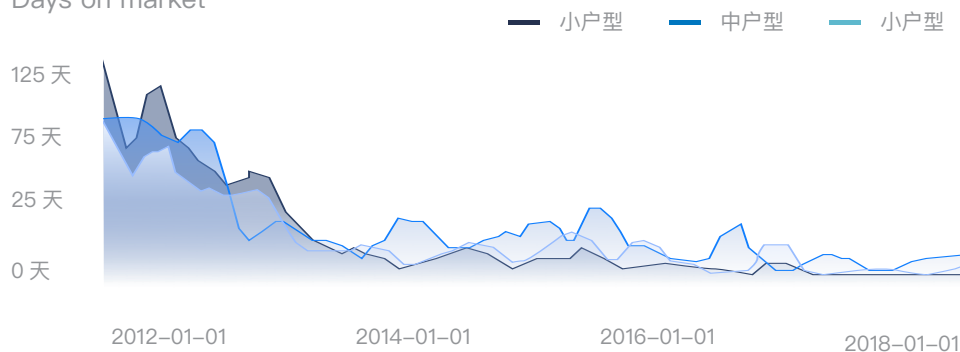
年度	挂牌中位价	成交中位价	成交价 / 挂牌价
2007	\$368,488	\$334,498	0.91%
2008	\$333,706	\$306,113	0.92%
2009	\$298,494	\$293,944	0.98%
2010	\$260,163	\$271,069	1.04%
2011	\$232,200	\$233,545	1.01%
2012	\$253,944	\$248,033	0.98%
2013	\$282,238	\$280,519	0.99%
2014	\$304,987	\$286,750	0.94%
2015	\$349,961	\$336,875	0.96%
2016	\$381,213	\$376,692	0.99%
2017	\$434,975	\$410,214	0.94%
2018	\$499,000	\$434,300	0.87%

成交周期

整体成交周期
Days on market



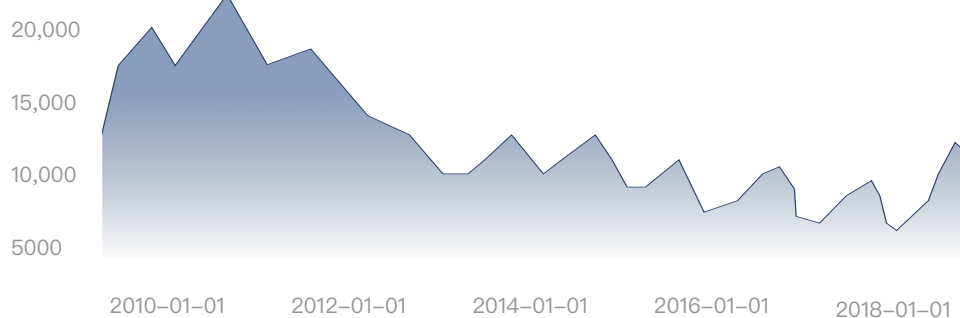
不同户型成交周期
Days on market



- 成交周期反映房源在市场上的消化速度, 该指标是未来半年房价走势的风向标。
- 如图所示, 目前西雅图市场房源平均成交周期为 14 天, 说明市场需求强劲, 预示房价将继续上涨。

库存

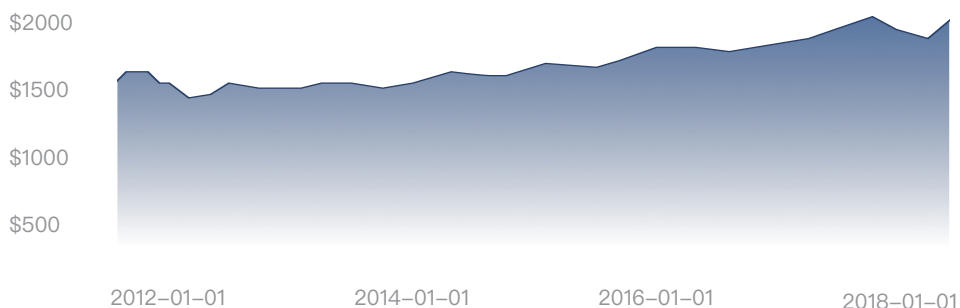
库存
Inventory amount



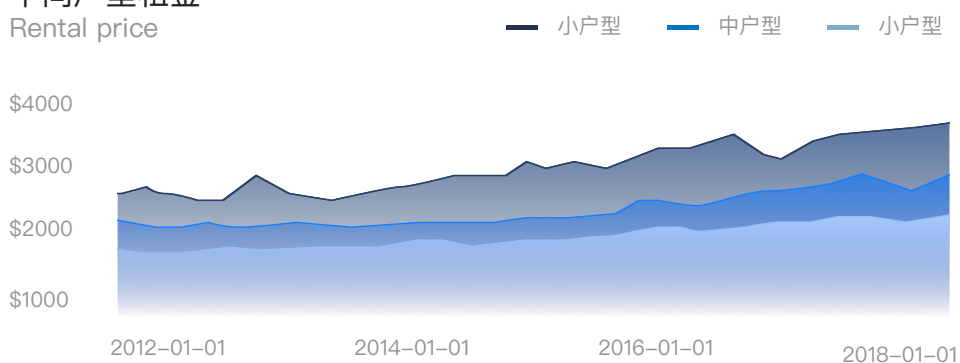
- 从房源供应数量看, 当前市场库存约 8,000 套。受经济形势及季节性因素双重作用, 西雅图市场目前处于库存低位。预计库存低位状态将持续到 19 年第一季度末。

租金

整体租金
Rental price



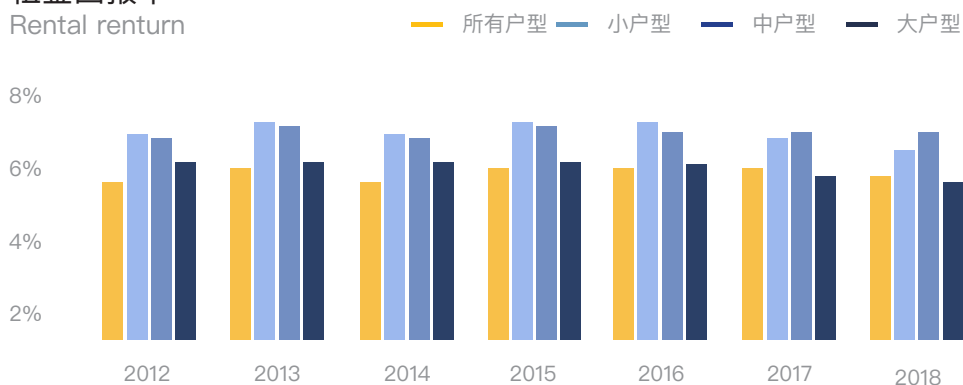
不同户型租金
Rental price



	当前租金	小户型	中户型	大户型
中位价	\$2,000	\$1,800	\$2,600	\$3,300

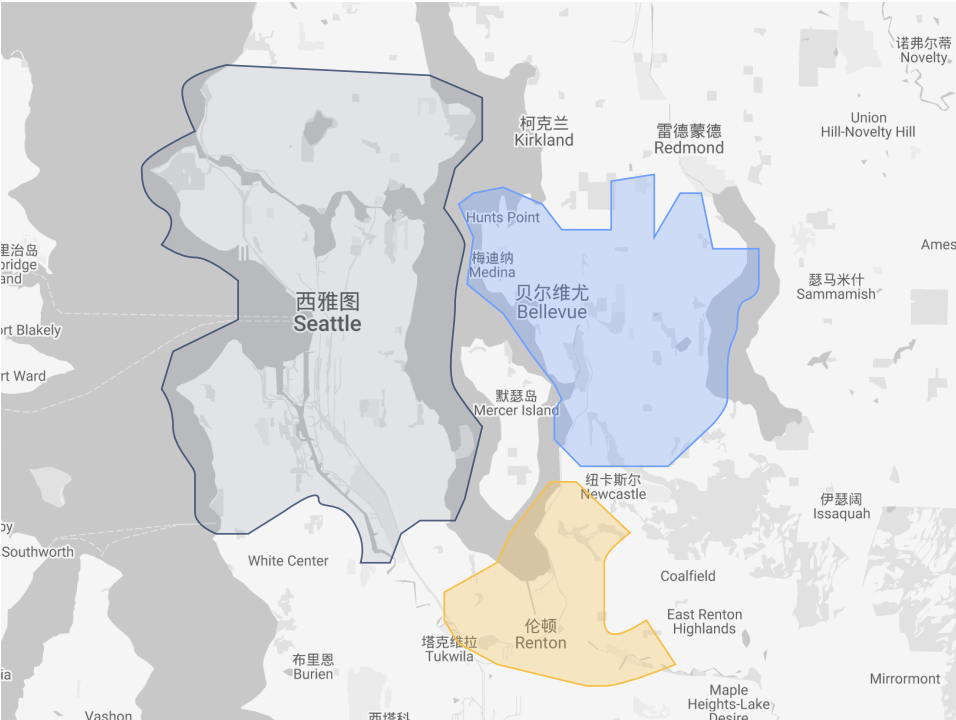
- 过去五年增长 32%，截止到 18 年第四季度租金增长放缓。

租金回报率
Rental return



- 西雅图地区租金收益率比较平稳，长期保持着 5.0%–6.7% 的较高水平，其中中小户型租金收益率高于 6.0%，而大户型租金收益率则在 5.0% 左右。

重点区域对比



	Seattle	Bellevue	Renton
挂牌中位价	\$694,000	\$865,000	\$460,000
成交中位价	\$685,000	\$849,000	\$453,000
库存量 (套)	1782	368	332
成交周期 (天)	24	29	29
过去一年房价增值	0.90%	3.70%	2.00%
未来一年预测增值	-0.80%	0.80%	3.70%
月租金	\$2500	\$2688	\$2200
年化租金回报率	4.38%	3.80%	5.82%

附录 – K12 学校列表

小学

9/10

学校： Alki Elementary School
地址： 3010 59 Av Sw, Seattle, WA,98116
公立： PK-5, 413 学生
师生比： 15:1 (州平均： 20 : 1)

9/10

学校： Bryant Elementary School
地址： 3311 Ne 60 St, Seattle, WA, 98115
公立： PK-5, 413 学生
师生比： 15:1 (州平均： 20 : 1)

9/10

学校： Coe Elementary School
地址： 2424 7 Av West, Seattle, WA, 98119
公立： PK-5, 545 学生
师生比： 14:1 (州平均： 20 :1)

9/10

学校： Coe Elementary School
地址： 2424 7 Av West, Seattle, WA, 98119
公立： PK-5, 545 学生
师生比： 14:1 (州平均： 20 :1)

9/10

学校： Hay Elementary School
地址： 201 Garfield St, Seattle, WA, 98109
公立： PK-5, 529 学生
师生比： 15:1 (州平均： 20 :1)

中学

8/10

学校： Eckstein Middle School
地址： 3003 NE 75 St, Seattle, WA, 98115
公立： 6-8, 906 学生
师生比： 17:1 (州平均： 20 :1)

8/10

学校： Hamilton Intl. High school
地址： 3311 Ne 60 St, Seattle, WA, 98115
公立： 6-8, 413 学生
师生比： 15:1 (州平均： 20 : 1)

8/10

学校： Salmon Bay School
地址： 1810 Nw 65 St, Seattle, WA, 98117
公立： 6-8, 672 学生
师生比： 16:1 (州平均： 20 :1)

8/10

学校： Catharine Blaine K-8
地址： 2550 34 Av West, Seattle, WA, 98199
公立： 6-8, 738 学生
师生比： 14:1 (州平均： 20 :1)

8/10

学校： H.S Resource Center
地址： 1330 North 90 St, Seattle, WA, 98117
公立： 6-8, 180 学生
师生比： 11:1 (州平均： 20 :1)

高中

10/10

学校： Ballard High School
地址： 1418 Nw 65 St, Seattle, WA, 98117
公立： 9-12, 1696 学生
师生比： 17:1 (州平均： 20 :1)

9/10

学校： Garfield High School
地址： 400 23 Ave, Seattle, WA, 98122
公立： 9-12, 1712 学生
师生比： 19:1 (州平均： 20 :1)

9/10

学校： Salmon Bay School
地址： 1810 Nw 65 St, Seattle, WA, 98117
公立： 9-12, 672 学生
师生比： 16:1 (州平均： 20 :1)

8/10

学校： The Center School
地址： 305 Harrison St, Seattle, WA, 98109
公立： 9-12, 270 学生
师生比： 12:1 (州平均： 20 :1)

8/10

学校： H.S Resource Center
地址： 1330 North 90 St, Seattle, WA, 98117
公立： 9-12, 180 学生
师生比： 11:1 (州平均： 20 :1)

注：· 学校的筛选基于对学校的评级，评级标准基于在校学生的升学率、师生比、学生成长和评价等指标
· 1~3 代表低于平均水平，4~7 代表平均水平，8~10 代表高于平均水平。

附录 – 公司介绍

海外房产数据专家 WeHome Data Lab

海量的数据

覆盖全球 22 多个国家和地区的房产数据，实时监控全美 2100 万套房源，4 亿多数据点。
同时，WeHome 拥有超过 20 年的美国房地产市场数据积累。通过监测公开数据并与美国 MLS、HouseCanary 等专业数据机构合作，获取包括消费形态、交易变化、经济波动等预测性数据，据此建立房产价值评估量化模型，智能优选全美 Top10% 具有投资潜力的钻石级房源。

精细的粒度

房产投资分析是一个典型的 location zooming in 的过程，即逐步缩小筛选范围的过程。在房产投资者的整个决策过程中，WeHome 数据系统可以在数据颗粒度上提供全方位支持。数据颗粒度范围从州、大区、郡县、城市，再到街区、Zip-code、具体房源，做到了全方位覆盖。

丰富的维度

数据维度包括但不限于翔实的房产数据。以房产数据（如增值、租售比等）为核心，综合城市经济，人口，当地收入，市场周期，犯罪率，学区评分等细分几十个维度的数据，对上千万套房源进行分析和建模后进行打分，根据分数为投资人提供科学有效的投资建议。

不断进化的机器学习模型

WeHome 自主研发的房产大数据机器学习模型，为每一笔投资决策保驾护航。WeHome 数据模型分为城市模型和房产估值模型两大类。城市模型主要包括：租金回报模型（聚焦租金回报率高的城市）、房产增值模型（聚焦房产预期增值高的城市）、均衡模型（聚焦租金和增值比较平衡的城市）。WeHome 房产估值模型基于上述海量数据、精细粒度和丰富维度，可以实现对单套在售房源投资价值的精准评估，并完成量化打分。

WeHome 产品

WeHome 查房 小程序	Zillow 房产 智能评估插件	Market Insight dashboard	第三方 API EndPoint 接口
------------------	---------------------	-----------------------------	------------------------



官方网站: wehome.io

联系电话: 400-681-3637

电子邮箱: hi@wehome.io

客服微信: WeHomeKF_1