

2022年美国房市六项“大胆”预测曝光！您信吗

2021年第二季度,美国住宅交易额达到7500亿美元,是过去一年中第三次突破6000亿美元;截止上半年,累计交易额已达到1.25万亿。随着供应短缺有所缓解,房屋的销量将会普遍增加,2021年可能成为首个住宅交易额超2万亿美元年度!

由此可见,今年美国房市延续2020年的强劲涨势,屡创辉煌,也即将写下恢弘的尾声。2022年市场将如何表现?美国房地产协会官方网站(Realtor.com)刚刚发布了最新的2022年房产市场预测!

1.房屋销量:破16年新高

2022年,将有超过4,500万千禧一代处于26-35岁的首次购房的黄金年龄段,对于住房的需求将保持强劲。经济增长、失业率下降以及年底个人收入将增长3.3%等动因,令明年房屋的销售水平仍将保持在高位。

因此,Realtor预测,2022年美国房屋销量将继续增长6.6%,创下自2005年以来的新高。

2.房屋售价:温和上涨,但继续创下记录

美国房价的快速上涨始于2012年,2013年同比涨幅达到两位数,自此每年以4%-7%的涨幅稳定增长。进入2020年,疫情激发了对市场的高需求。过去10年中,由于美国住宅建设不活跃,独栋住宅供应缺口目前已达到520万套。因此,市场通过推高价格来平衡高需求和供给短缺,8月时更拉开了一年房价连续以两位数增长的序幕。

展望未来,经济增长将维持买家的购买

力,随着建筑商们提高产量,尽管成本上涨,持续的强劲需求会推动价格在全美范围内继续上涨。预计2022年,房屋售价中位数将再增长2.9%。

3.待售库存:开始好转

随着房屋销售进一步加速,市场上的待售库存仍然会非常有限,但Realtor预测,2022年市场的待售库存将从低点反弹,增长0.3%。

近期一项调查中,今年秋季有26%的房主表示计划在未来12个月出售房屋,远高于春季的10%。同时,建筑商们也迎头赶上,推动新房的上市。不过,近期竣工的新房仅为往年份额的一半,短缺仍十分显著。

4.租金:超过房价增长

2021年,随着美国疫情取得重大进展,租金快速反弹至两位数增幅,尤其许多二级市场的租金飙升。由于远程工作的盛行,生活成本更低的地区成为居家办公人员的首选。

5.高住房市场重点趋势

随着城市房价的快速上涨,通过转移到郊区获取更大的价值增长或减少竞争的优势已经有所削弱。但面对抵押利率上调、房

价增长,购房者可能更关注负担能力,郊区市场将继续受到欢迎。

而且,调查显示,员工更喜欢远程工作,尽管部分公司正让员工返回办公室,也有部分公司选择让员工灵活工作,从前至关重要

的通勤时间将不再是核心考量因素。因此,远程工作者将保持对够提供居家办公空间的更大的郊区房产的偏好,而由于处于或接近首次购房年龄的人口数量庞大,



有可能看到房屋拥有率再次开始攀升。6.2022年对投资者的前景怎样?

2022年,投资者将继续收获可观的回报。目前业主正出于市场有利位置,一方面房价将持续增长,另一方面租金的上涨可能会吸引更多投资者。疫情相关的驱逐保护措施也在今年或2022年初陆续到期,随着租赁市场超预期上涨,2022年将会是投资者获得高收益的绝佳机会!

2022年,投资者将继续收获可观的回报。目前业主正出于市场有利位置,一方面房价将持续增长,另一方面租金的上涨可能会吸引更多投资者。疫情相关的驱逐保护措施也在今年或2022年初陆续到期,随着租赁市场超预期上涨,2022年将会是投资者获得高收益的绝佳机会!

2022年,投资者将继续收获可观的回报。目前业主正出于市场有利位置,一方面房价将持续增长,另一方面租金的上涨可能会吸引更多投资者。疫情相关的驱逐保护措施也在今年或2022年初陆续到期,随着租赁市场超预期上涨,2022年将会是投资者获得高收益的绝佳机会!

2022年,投资者将继续收获可观的回报。目前业主正出于市场有利位置,一方面房价将持续增长,另一方面租金的上涨可能会吸引更多投资者。疫情相关的驱逐保护措施也在今年或2022年初陆续到期,随着租赁市场超预期上涨,2022年将会是投资者获得高收益的绝佳机会!

房价持续高涨,政府将在三年内兴建销售10万户平价住宅

在美国房价持续高涨之际,白宫官员表示,政府为纾解严重住宅荒,将采取一系列立即可实施的步骤,以现有经费和权力,在未来三年兴建、销售10万户平价住宅。

路透引述官员说法报导,这套计画将聚焦于扩大对个人和非营利机构销售房屋,同时对大型投资人买房设限。第2季全美各地每售出六户住宅,就有一户被投资大户买走。

美国房屋需求在新冠肺炎疫情爆发初期激增,反映民众为居家办公和学习购置更

宽敞的房子。

但待售屋不足和供应链瓶颈把房价推得更高,租金行情跟着水涨船高,加重家庭财务负担。白宫官员说,全美平价住宅估计短缺多达400万户。

白宫官员表示,拜登总统已提议,斥资逾3000亿美元增建200万户平价住宅,这项措施是3.5兆美元基础设施建设投资案的一部分,正在国会审议中。但拜登希望推动立即可行步骤。

这套新计划将涵盖乡村与都会地区的

住宅建案,重点摆在平价房市,希望能协助房屋自有率偏低的有色人种族群。

此计划将由住宅与都市发展部(HUD)部长法吉(Marcia Fudge)宣布,具体行动由该部、财政部及房贷机构房利美(Fannie Mae)与房地美(Freddie Mae)等联邦监管机构共同规划。

两房合计占全美11兆美元房贷市场的一半。其中,一大关键步骤是重启曾由财政部与HUD合办但在2019年结束的风险分摊计划,该计划让各州住宅金融机构能扩大提

供低利贷款,促进兴建平价住宅。

此计划也将提高组合屋及二至四户多户型不动产的供应量,希望透过房地美扩大融资达成目标。同时也将采取行动,限制对大型投资人销售一些由联邦住宅管理局(FHA)提供担保的不动产。

拜登政府另打算与各州和地方政府合作运用现有联邦资金,并协助减少排他性分区(exclusionary zoning)等阻挠提高住宅供应量的做法。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

Profound Realty Inc.

(301)-217-9667(O)

金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang



您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

- *Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
- *Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!
- *Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!
- *商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!

1-008

金兰地产、贷款
1-205
潘金兰 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 专攻:法院拍卖房屋
房屋 商业地产出售 55岁退休社区买卖
购买,出租及管理 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage
周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net
751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

安居房屋检查
1-174

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:
房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

认真仔细,专业耐心 服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真
Steven Hao 1-179