

# 美国房产还会持续疫情的疯狂吗

早在2021年9月,Zillow就发布了一份对2022年房价的预测,其预测美国房价将在未来12个月内再上涨11.7%。但现在,这个房地产上市网站说他们之前的预测太保守了。近日美国知名线上房地产公司Zillow再度发布了一份报告,预测美国房价将在2021年10月至2022年10月期间上涨13.6%。

预计2021年美国房屋销售量将达到612万套,较2020年增长8.5%。

下面我们一起来看看Zillow关于美国房价的发展趋势还有哪些预测:

美国房屋市场近几个月来已超出预期的房屋销售活动,预计将在近期和较长期内变得更加强劲,而房屋价值增长可能在年底前有所放缓,但与历史常态相比仍将非常强劲。

从2021年10月至明年1月的三个月内,房价将增长3.8%,到2021年底,美国整体房价比2020年底上涨19.5%。近期三个月的预测略低于此前预期的从9月到12月4.4%的增长,这在很大程度上是受整个夏季和初秋房价增长放缓(尽管幅度不大)的影响。

对于预算不充裕的购房者来说,这显然是个坏消息:尽管相比前一年(2020年8月



至2021年8月)的19.9%的涨幅,13.6%的增长速度已经大幅下降了。但这仍然是一个非常高的价格。要知道,美国房价在2008年经济危机前10几年,每年的最大涨幅仅为14.1%。

Zillow的研究人员写道:“强劲的长期前景是由我们预测未来紧张的市场供需状况将持续存在,对住房需求超过了住房的供应。”换句话说,他们认为在新冠疫情和人口流动(人们从市中心高密度的公寓大楼搬到

郊区的独栋别墅)双重影响下,住房市场供不应求的局面将持续到2022年。根据Zillow的预测模型,明年将不会有足够的待售房屋。满足在家办公买家和千禧一代首次购房者的需求。与Zillow一样,高盛也非常看好:该投资银行预计到2022年底房价将上涨16%。与此同时,房利美预计增长将保持相当强劲,预计明年将增长7.9%。但是有一些2022年的住房空头。例如房利美和CoreLogic公司对美国房价涨幅的预计分别为7.9%和1.9%。而抵押贷款银行协会预测到2022年底价格将下降2.5%。

年初了,美国各大主要机构陆续发布对未来12个月楼市预测,预期显示,美国楼市在2022年上涨动力十足!如果Zillow的13.6%预测变为现实,那么2022年的房地产市场也将成为有史以来最热的市场之一。

美国房价增速高达收入增速四倍之多的情况终究无法持续,增速放缓在所难免。

不过虽然市场已经显露疲软迹象,但放眼美国各地,房价上涨、竞价买房的戏码依然接连上演。业内普遍认为,无论明年市场降温幅度如何,房价上涨趋势都会有所放缓,但拐点尚未到来。

美国购房者意愿不减,房源依旧短缺,当下汇率低点,配置美元资产利好时机。

## 美国置业:怎样用最少的钱买到合心意的房

自次贷危机以来已有590万栋房屋被法拍,尽管法拍屋数量逐年减少,但一些州法院审查程序缓慢导致房屋上市时间推迟,完成法拍过程也年年加长,去年达630天,有的甚至超过1000天。这意味着在纽约、新泽西、内华达、阿肯色等尚有大量积压法拍屋的州份,今年会有比较活跃的法拍活动。那么,在美国置业,怎样用最少的钱买到合心意的房?以下6条经验之谈,可以帮你买到如意的法拍屋。

1

买未经检查的法拍屋要小心。

在拍卖会上竞价前,买方通常不能进屋更不能验屋,顶多是看看房屋外观,往窗子里瞄一眼,同邻居聊聊房子的近况。所以买方必须有面对意外情况的准备,比如你可能要驱逐赖著不走的前屋主,维修被其蓄意破坏的水电管道,补买被搬空的厨房家电、被拆走的热气气和灯具等,有时不经意就花去成千上万元。就算没搞破坏,至少房屋保养做得不会很好,这都要花钱。

2

通过地产经纪买银行屋较放心。

在拍卖会上流标的房子,产权由债权方银行拥有,成为银行屋。银行通常会进行一定的维修,并雇一个专精法拍的房地产经纪

来推销这栋屋。潜在买方可在经纪人安排下进屋看房,这样就可知道自己要不要买,以及买的是什么样的房子。

3

对花多少钱才能让房子可住人。

好的法拍屋仅仅是空关着没人管几个月,只有草地荒疏、油漆剥落之类小毛病。但有的不大修就不能住。银行屋不像短售屋,后者是自有住宅,现屋主有义务告知他们了解的房屋问题,但银行无需对银行屋的状况进行说明,所以你最好花个三五百元请验屋师,再找个持照营建商来根据检查出的问题估计维修费。一般要花费买房钱的10%来维修及改建才能达到可居住的条件。但要记得验屋师不能看到墙后、地板下,以及天花板上的情况,一些大毛病也许看不出来。而且银行如果“依现状出售(as-is)”,是不会因验屋结果而修屋,或降低售价的。

4

了解相似房屋售价多少。

你可登入Realtor.com,查询在你考虑入手的法拍屋附近、最近出售的相似房屋,看它们实际售价多少。就算你没办法了解屋况,但有挂售照片可参考,而且你能了解到同类房屋大概的呎价、平均价、以及总价范



围。价格特别低的就别看了,这可能是家庭成员之间的买卖,不能反映市场价。

5

出价要有竞争力。

买法拍屋的人主要是抱着捡便宜的心理去的,但如今情况不同,法拍屋少了。过去,你出价时,可以除去市价20%作为维修费。但据房地产信息公司RealtyTrac报导,2015年第一季度,法拍屋售价平均仅比市价低13%。当然不同地区情况不同。在俄亥俄州Akron,法拍屋低于市价的66%,而在圣地亚哥,法拍屋跟一般房屋售价无异。不过也别多虑,银行不会无理性要价,且每多一天持有物业它们就多一天损失。

6

积极筹措购房款。

现金买家当然最受欢迎。在美国置业,如果你要贷款,最好拿到贷款预批信,准备好定金,向卖家证明你是认真要买房,也有能力让房屋过户,这可以加大你的竞买成功率。但你也了解,大部分银行不愿给屋况极糟的房屋做抵押贷款。在一般房屋买卖中,卖家可能会按买方贷款银行要求修屋,但银行可能不会,贷款银行也就不同意在房屋失修的情况下放贷。但若是自住房,你可尝试申请联邦住屋及都市发展部(HUD)的203(k)房贷方案,它是给待修缮房设计的贷款。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
**(410) 988-4451** Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师 Enrolled Agent 独立保险代理人 Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**为您 保驾护航**

保 驾 护 航

**纽约人寿** 《财富》杂志美国百强企业之一 十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** Fanny Yuan 百万元圆桌终生会员 保险师协会会员 纽约人寿 优秀业绩奖会员

三十年 专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室) 6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071  
Email: fyuan@ft.nyl.com