



美国房价暴涨，业主和卖家的财富创新纪录

在疫情期间，美国房价的惊人增长使美国房产业主的财富达到了创纪录的水平。而他们会如何处理这些资金，可能对经济产生更广泛的影响。

据美国全国广播公司财经频道(CNBC)报导，根据房地产研究机构CoreLogic的数据，2021年，美国房价年平均涨幅为15%，高于2020年的6%。疫情驱动的强劲需求、创纪录的房屋低供应量，以及创纪录的超低抵押贷款利率，共同创造了这些巨额收益。

房地产市场上的竞购战现在已经司空见惯。绝望的买家正在与那些想在这个热门市场上大捞一笔的投资者竞争。尽管冬季通常是房地产市场最低迷的季节，但房价上涨的趋势却仍在继续。

房地产网站Realtor首席经济学家丹尼尔黑尔(Danielle Hale)表示：“虽然我们预计，买家在2021年的狂热最终会在今年得到一些缓解，但在2022年初，购房者仍继续面临着严峻的形势。事实上，上周的房价和市

场走势表明，竞争变得更加激烈了。”

尽管在2021年，卖房者数量相对较少，但对于那些将自己的房屋挂牌出售的人来说，所获得的回报是非常值得的。

根据国家房地产数据库ATTOM的数据，在2021年，一处普通房屋的销售利润略高于9.4万美元。这比2020年的利润高出45%，比疫情前的利润高出71%。绝大多数地区的房地产市场都出现了这种增长。

ATTOM数据解决方案公司首席产品官托德泰塔(Todd Teta)对此表示：“那些没有因疫情而失去工作的家庭纷纷涌入房地产市场，这在很大程度上是对危机的回应。有迹象表明，今年这股浪潮可能会放缓。而2021年将成为卖家最辉煌的年份之一，当然，它也是买家最艰难的年份之一。”

这是自2008年以来最高的利润水平。2008年是房地产的最近的一次辉煌年代。当年的房地产繁荣是建立在有问题的抵押贷款和几乎没有资产的房主之上的。但现

在的情况并非如此。

甚至是那些没有将房产挂牌出售的房主也在获得资产增值。截至去年年底，约42%的房主被认为拥有高价值房产(Equity Rich)，这意味着他们的抵押贷款数额只有房屋价值的一半或不到一半。这远远高于2020年底的30%的比例。

在拥有高价值房产最多的前十个州中，有九个位于西部。包括爱达荷州、犹他州、华盛顿州和亚利桑那州等。拥有高价值房产最少的州主要集中在中西部和南部，如伊利诺伊州、路易斯安那州和密西西比州等。

对经济的影响

根据“黑骑士”公司(Black Knight)的抵押贷款监测(Mortgage Monitor)的独家预测，2021年可动用资产(高于抵押贷款机构通常要求的20%的部分)增长了2.6万亿美元，达到创纪录的9.9万亿美元，一年内增长了35%。也就是说，现在平均每个房主的可动用资产净值为18.5万美元。

那么，这对整体经济意味着什么呢？如

果消费者决定动用这些财富，那么其潜在的消费能力将是巨大的。美国经济分析局(Bureau of Economic Analysis)的数据显示，疫情爆发期间，个人储蓄率大幅上升，直到最近才开始恢复到疫情爆发前的水平。

“黑骑士”公司负责企业研究和战略的副总裁安迪沃尔顿(Andy Walden)表示：“这些资金向以股票为中心的市场转移早已开始。截至去年第三季度，借款人从自己的住房中取出的资金比最近14年的都多。”

在通胀率已经达到40年来的最高水平的背景下，消费能力的增强可能会继续推高需求和价格。

除了出售他们的房屋，唯一可能阻碍一些房主利用所拥有的房产财富进行消费的方式，就是抵押贷款利率的上升。他们可能因此就不会去通过再融资套现。因为如果这样做，他们就不得不支付更高的利率。虽然房主进行房屋净值贷款也是一种可能性，但同样，这些贷款的利率也将上升。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

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

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang

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

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

*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: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 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

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

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氡气检查师
- 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



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
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

服务 MD, VA, DC 地区
经验丰富 工具专业 态度认真

1-179