

华人挤爆美国房市! 专家预计2022年美国房价的涨幅将为6%至10%

自2000年以来,美国房价涨价到令人窒息,不少地区房市增长超过200%。而其中,华人更是美国购房的主力军!冲动买房,买完就后悔2022年初,房地产资讯网站上周一项针对美国“千禧一代”(指的是20世纪80年代初至90年代末出生的人)的调查发现:~约90%的受访者愿意冒险在没实地看房的情况下达成交易;~82%的受访者愿意购买需要大修的房产;~80%愿意以高于要价的价格成交;~46%的受访者表示他们预计会完全用尽预算;~33%的人愿意以高于约40.5万美元(去年第三季度美国成屋售价的中位值)达成交易。

值得注意的是:该中位值已经达到了20世纪60年代以来的最高记录。

然而,许多受访者表示买完房就开始后悔了:~82%的受访者认为买房的决定有些仓促,约四分之一的房主抱怨贷款太高。

而对于那些没有父母来帮助他们支付首付的受访者,有85%称被迫推迟了购房计划。

此外,超过51%的受访者对房屋产权表示压力大,超过40%的受访者担心市场崩溃。

在调查结果公布之际,美国房地产市场

刚刚经近年来最火爆的一年。美国房地产经纪协会(NAR)发布的数据显示,2021年美国共售出612万套房,同比增长8.5%,销量创自2006年房地产泡沫高峰以来的最高水平。

专家:2022年涨势或继续!美国房价在新冠疫情下大幅飞涨,这让越来越多的人开始怀疑:美国房市是否已经存在泡沫?其涨势能否在2022年持续?对此,许多官员和专家看法乐观。

美联储主席鲍威尔曾表示:“我不认为房地产行业存在那种对金融稳定的担忧。我们没有看到不良贷款和不可持续的价格等现象。”鲍威尔的观点也代表了市场中目前的主流看法——美国房市的确出现了过快上涨的现象,但还未到泡沫阶段,短期内不会重现2008年全球金融危机前的崩盘现象。布鲁金斯学会住房研究员珍妮·舒茨表示,美国房价上涨不是泡沫,这实际上是基本面的问题。

这与供求相关:没有足够的房子,但却有大量的人想要买房。短期来看,这两方面都没有快速解决的办法,另外也几乎没有证据表明决策者急于纠正供需失衡。

当前美国房价上涨的根源并非在于高



风险借贷;相反,拥有大量储蓄和强大信用的购买者才是本轮房市的主要购买者。

新冠疫情下高收入家庭财富进一步累积,这也导致购房需求加大。与此同时,不少年轻人在疫情暴发后选择搬回家住,也带来家庭住房升级的需求增加。

房地产经纪机构红蜡公司经济学家费尔韦瑟还提出了一个观点:展望未来,气候变化意味着现有住房中越来越多的房子可能

不适宜居住,或者在未来需要昂贵的费用进行改造,这也将加大住房市场的需求。

因此,不少市场人士预测,美国房价或将在2022年持续上涨,但美联储2022年开始加息会减缓美国房价上涨的幅度。‘布瑞资本固定收益策略主管布可塔表示,美联储利率上升不会导致美国房价下跌,但会减缓房价升值的速度。预计2022年美国房价的涨幅将为6%至10%之间。

购置新屋, 如何避免意外发现瑕疵

满心欢喜正准备入住新房,却意外发现瑕疵,是最令人丧气的事。

当您费一番功夫选购房子、就要成交了,通常都满心欢喜,很少有事情会让您的心情从云端跌到谷底;唯独有一个例外情形,那就是,当您意外发现新屋有瑕疵!

纽约房地产经纪考克斯说,再没有什么会像走进新房子、看到空屋一片肮脏那样的浇熄购房者原本满心的热情。

旧有屋主卖了房子并且搬出去后,搬空的屋子究竟会有多整洁?实在很难料得准,

好比说,墙壁上是否有痕迹?或者在原本放置冰箱的地方出现空荡荡的角落?幸好,房地产交易通常会在成交24小时内让买主入内巡查一番,确保房屋已腾空、并且一切状况都算妥当。为避免交屋后因意外发现问题而情绪剧烈波动,不妨采取以下做法:

首先,确定屋内所有配备都清理干净,要特别注意窗户、电器用品和可移动的储物设备,好比在卧室里看到前屋主留下一个摆放孩子奖杯的架子。假如真的想保有前屋主的家中物品,应在合同中列入。其次,

确定您会得到通常能够保留的物品。许多房屋销售时会附上标准电器产品如炉子、冰箱、洗碗机等,事先清楚列出,同样的,不想保留、希望移除的项目也会逐项列出。第三点,及早提出问题。一些较不明显的项目如壁挂式电视机,应从一开始就讨论该不该留、并纳入合同,因为可能会影响最终的成交价;房地产专家说,有时,一个特别美丽的吊灯便足以引起买家和卖家之间的争议,所以,假如卖家打算把灯具之类的用品带走,最好在展示屋子时就移除、用其他灯具代

替。第四点,要了解通用规则。大多数房屋交易合约会将房屋预期最低清洁水平定位在称为「broom-swept」的程度,也就是,所有不被包括在销售合约中的个人物品都被移除,而且每个房间都清扫过。

此外,在最后巡查时要求卖方将您不想要的物品全部清除干净、勇敢将您发现的问题提出来讨论、以及在必需花时间费功夫处理问题的情况下要求延后交屋等等,也都是值得参考的作法,可避免交屋后心生烦恼。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人
徐 捷 **杨 莉**
Jane Shue **Profound Realty Inc.** Lily Yang
(301)-217-9667(O)

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



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang
240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

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 郝氏房屋检查
240-441-0668
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



Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179