



房贷利率升高后,为啥买房还是挺难? 房源太少是真正原因

自2022年1月以来,伴随着通货膨胀日益加剧,美联储的两次大幅度加息,房贷利率已一路攀升至近3年来的新高。截止到5月15日,30年期平均房贷利率已上涨到5.27%,15年期为4.52%。

在这样的经济大环境里,房市供不应求的市场关系发生了逆转吗?今天就来跟大家分析一下最新的市场动态。

房源量上升,但依然供不应求

全美房地产经纪协会(National Association of Realtors)在4月中发布了最新“房产经纪人信心指数调查报告”。来自全美50个州5万个一线房产经纪人接受了采访,提供了近期各地房产交易的一手数据,最新数据显示:

在房源供给端,2022年3月全美有95万套房屋在售,比2月增长了11%,但相较于去年同期,仍然低了9.5%。目前全美市场上的平均库存量(MOI: Months of Inventory)仅为两个月,也就是说如果现在开始不再有新房源上市,市场上所有的房源会在2个月内全部卖光。

理论上,要达到完全供需平衡的完美状态下,市场库存量应该是6个月。

目前卖家少的原因可能是:认为房贷利率升高降低了买房者的热情,房子在这时上市不能卖出好价钱,所以最近不准备出手。还有一些卖家在等待夏季卖房旺季的到来,同时观望市场变化。

再来看需求端,经纪人们对买家进入市场还是持有非常乐观的态度,全美绝大部分的州买家还是会活跃的进入市场。

据经纪人们反映,近期买房仍会有激烈的竞争,平均每套在售房源收到了约4.8个offer,这个数据在房市火爆的去年同期也是4.8。87%的房源在一个月内在售出,去年同期的数据是83%。57%的买家进行了加价买房,去年同期的数据是48%。房源在市场上平均停留17天,去年同期是18天。

房贷利率的升高,的确让一部分买家选择观望,但是供不应求的市场关系决定了房市依旧是“卖方市场”。另外,在新房建造

上,全球性的建材短缺和美国本土建筑业劳动力匮乏没有得到缓解,新建房 permit 的等待时间仍然非常长。所以,来自新房建商的房源供给目前仍非常有限。

综上所述,房市供不应求的现状在目前没有得到逆转,只得到了一些缓解。

2022年房价会大跌吗?

纵观历史上房价大跌,房市崩盘只会出现在市场上房源高度过剩,而需求端却兴趣索然的市场里。但2022年,市场上的房源还是很有限,还没买到房的买家没有离场,新买家仍在进入市场,只是更加谨慎。

而且由于这几年房价的飙升,房主手里房子的资产净值空前的高,如果一旦家庭财务出现状况,也能立即以不错的价钱卖房,所以现在在卖家一方,没有任何低价抛售房屋的理由。

在竞争激烈的西雅图市场,目前房源库存仍然非常低。根据 NWMLS 的数据,截止四月底西雅图地区整体的房源库存量仅为0.78个月左右。只要供小于求这种市场状

况持续,房价依然会继续上涨,但上涨的速度可能减慢。

2022年还是买房好时机吗?

买房没有完美的时机,只有对的时机。如果你是投资买房者,你需不断评估投资房的现金流,资产回报率,买房地域的升职潜力和投资周期。

而如果你是刚需买房者,也不妨再次审视自己的财务状况:

1. 目前债务情况
2. 你准备好了5%-20%的首付,你也需要知道更低的首付意味着额外的保险费用
3. 你准备好了大概占总房价1-3%的过户费用
4. 你储备了等同于至少3个月家庭收入的应急资金。
5. 选择最合适的贷款利率,例如更优惠的5/1 或7/1 ARM等。

如果以上这些你已经全部准备就绪,那么你看房选房的节奏就不应该被打乱,根据自己的实际情况,选择合适的买房时间点。



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

潘金兰 1-205
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

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

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

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

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

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

经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179