

# 房价和贷款利率飙升 现金买家最有利



美国房地产分析师表示,2022年最初几个月的房价和抵押贷款利率的急剧攀升,对富有的买家和卖家的影响相对有限,但对低收入美国人产生的影响很大,现金买家非常有利

这是一场房地产市场的「完美风暴」,它正在将普通工人赶出房地产市场。民主党可能会在11月的期中选举及以后,为美国普通民众的沮丧付出沉重的代价。

据《政治家》(Politico)杂志报导,房地产上市服务机构Zillow的数据显示,今年前三个月,抵押贷款的平均付款率从3%上升到5%,比去年同期增长了38%。

根据银行利率网(Bankrate)的统计数据,部分由于通货膨胀,本週30年期抵押贷款的平均利率达到5.46%,这是自2009年8月以来的最高数字。

按揭利率正在全面上涨,包括30年固定利率、15年固定利率和5/1可凋利率抵押贷款(5年初始固定利率,之后每年调整利率,ARM)利率。Zillow指出,截至2022年4月,美国的房屋价格中位数为344,141美元,比一年前跃升了20.9%。

由疫情和其它因素(包括政府的扩张性货币政策和财政政策)推动的通货膨胀,促

成了不利的市场条件。而民主党声称其所代表的低收入选民的处境最为艰难。专家说,急剧上升的抵押贷款利率,再加上库存不足,正在把许多潜在的买家赶出房地产市场。

一些从事房地产工作的人士透露说,对有限数量的房屋的竞争,已经达到了多年来很少见的水平,而且对低收入买家的影响最大。

位于洛杉矶的房地产律师圣扎迦利·肖尔(Zachary Schorr)对此表示:「我认为,对低端的影响可能不成比例。如果你是在市场的高端,而利率在4或5,那么这并不是一个疯狂的数字。但是,如果你刚刚想进入(房地产市场),利率的波动会使你的报价乏力,令你无法与手头富裕的现金购房者竞争。」

他说:「房地产市场一直在不断上涨,超过了收入上涨的速度。随着这种差距不断扩大,低端人群进入入门级住宅的难度也越来越大。」

全美房屋挂牌价格中位数,已经升到历史最高水平40万5000元。

通常,高通货膨胀和俄罗斯2月24日入侵乌克兰所造成的全球未来局势不确定性,被认为是高抵押贷款利率的原因,但它们只

是部分解释了为什么买家的处境如此艰难。

位于康乃狄格州格林威治市(Greenwich)的房地产公司Compass的销售主管马克·普鲁纳(Mark Pruner)表示,市场上待售房屋数量相对较少的部分原因是,一些原本可能倾向于出售的房主,不想在目前的市场上去寻找新房。

普鲁纳解释说:「我们的库存低的原因之一,许多卖家,特别是那些在经济衰退后购买了房产的卖家,他们的抵押贷款利率很低。如果他们将自己的房子挂牌,也就是将其加入库存,这当然会减轻买家的压力,但他们自己在买房时将面临更高的价格、更高的利率和大幅增加他们要买的新房屋的月供。」

因此,普鲁纳说,他所在的房地产市场对富有的买家要有利得多。在格林威治,他所处理的房屋销售中,50%是现金交易,20%的交易在合同中没有抵押应急条款,因为买家完全不用担心他们获得融资的能力。

他说,当地房地产市场上的平均售价是384,400美元。而在2021年,通过他的房地产公司销售的房屋的最低价值是450,000美元。

面对这些趋势,一些买家干脆放弃了他

们的购房计划。

位于麻州阿克顿(Acton)的Scheier Katin & Epstein律师事务所的管理律师马克·谢尔(Mark Scheier)说:「现在已经到了这样一个地步,房地产经纪人几乎不可能完成他们的工作。」该事务所主要从事房地产业务。

谢尔补充说:「这对很多人来说,这就像是一个笑话。很多人在尝试了六、七次买房并失败之后,就选择放弃了。上周,我的两个客户告诉我,由于抵押贷款利率上升,他们已经决定退出购房市场,将继续租房。我认为,你会看到更多这样的情况。」

目前的状况,对未受抵押贷款利息变化影响的现金买家非常有利。

谢尔说:「四十多年来,我从未见过如此多的现金买家。他们的数量是一个巨大的数字。」

加州奥兰治县Coldwell Banker公司的房地产经纪人卡拉·阿梅尔(Cara Ameer)说,库存的缺乏是如此严重,以至于想在这个市场上做房地产经纪人需要付出代价。

她说:「房地产经纪人不得不24小时不间断地监测库存变化,随时准备在第一时间扑向新的房源,这让他们疲惫不堪。」



**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**

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

**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



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: 法院拍卖房屋 房屋 商业地产出售 购买,出租 及管理  
专攻: 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 **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

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真