

# 美房市降温最快和最慢的5个城市

## 专家:冷却并不意味着买家会看到价格下降

在经历了此前火爆的购房竞价阶段之后,美国住房市场开始全面降温,特别是在西海岸。原因是抵押贷款利率的大幅上升。新的情况正迫使很多卖家对自己的报价进行调整。

房地产公司Coldwell Banker Warburg的经纪人比尔科瓦尔丘克(Bill Kowalczyk)对此评论说:“卖家现在需要面对现实。”

互联网房地产经纪公司Redfin根据2月至5月的房屋销售价格中位数、库存变化,以及其它住房数据进行的最新分析显示,几个美国西部城市的房地产市场降温最快。其中,加利福尼亚州的圣何塞(San Jose)名列榜首。

Redfin的首席经济学家达丽尔费尔韦瑟(Daryl Fairweather)对此解释说,近年来较低的抵押贷款利率,刺激了许多城市的房地产市场的需求,甚至导致一些市场过热。

她说:“现在抵押贷款利率变高了,这些城市的房地产市场被迅速打回原点。”

在去年12月底,30年固定利率抵押贷款的利率约为3%。而现在,随着美联储为对抗不断上升的通货膨胀而不断提高其基准利率,该利率已跃升至近6%。

### 美国住房市场降温最快的5个城市

根据Redfin公司基于中位销售价格、库存变化、价格下降和其它因素的数据进行的统计和分析,得出了在过去一年中美国房市冷却最快的5个城市,其中4个来自加州:

- 加州,圣何塞(San Jose);
- 加州,沙加缅度(Sacramento);
- 加州,奥克兰(Oakland);
- 华盛顿州,西雅图(Seattle);
- 加州,斯托克顿(Stockton)。

### 美国住房市场降温最慢的5个城市

根据Redfin的数据,基于相同的数据,以下5个美国城市的房地产市场,在过去一

年中降温速度最慢:

- 纽约州,奥伯尼(Albany);
- 德克萨斯州,埃尔帕索(El Paso);
- 康涅狄格州,布里奇波特(Bridgeport);
- 伊利诺伊州,莱克县(Lake County);
- 纽约州,罗切斯特(Rochester)。

科瓦尔丘克表示:“我们在全美的城市都看到了同样的放缓和回落,特别是在高端市场。”

的确,Redfin的分析发现,随着30年抵押贷款利率接近6%,北加州等地区的高价住宅受到的冲击更大。

根据该报告,在6%的利率下,一个首付为20%的100万美元的房屋,可能要比利率为3%时每月多花费1,400美元。

费尔韦瑟说:“这足以让人决定去继续租房,或者完全搬到其它地方。”

专家给卖家的建议:售房定价时要有策略

科瓦尔丘克指出,随着房市的冷却,卖家不应该再期望会出现此前的火爆竞价情况,即在开放日就能收到多个颇具竞争性的报价,或出现热烈的竞价战,以至于最高报价甚至会超过要价的20%至30%。“那些日子已经过去了。”

他说,在准备上市时,最好请一位有经验的房地产经纪人,或了解你所在社区或地区的经纪人,来帮助你确定正确的要价。如果你的定价过于激进,那“将是必然会导致失败的‘死亡之吻’”。

科瓦尔丘克说,如果最初报出的高价令买家望而却步,那么你的房子就会在市场上挂牌很久而无人问津。而当后来的买家在看到这栋房子的待售天数等数据时,就可能认为,该房产“一定是有什么问题”。

他还补充说:“你收到的每个报价,都应被视为一个好的报价,因为它们都代表着潜



在的买家。”他说,只要买家已经预先获批了抵押贷款,你就应该试着就价格进行谈判。

科瓦尔丘克说,虽然目前的市场为卖家提供的助力变小,但你仍然可以卖出比疫情爆发之前更高的价格。

根据美联储的数据,在2020年第一季度,美国房屋销售价格的中位数是32.9万美元;而两年后的今天,这个数字已跃升至近42.9万美元。

William Raveis抵押贷款公司的区域副总裁Melissa Cohn说,全国各地降温的首要原因之一是利率上升,但冷却并不意味着买家会看到价格下降,虽然一些市场的增长可能会放缓,但专家们仍然没有预计到大多数市场的价格会大幅下降。

事实上,成本较高的地区,如北加州,那里的房子可能很容易卖到100万到150万美元或更高,因此受到高利率的打击更大。例如,如果购买一栋百万美元的房子,首付为20%,那么在6%的利率下,月度按揭付款可能大约为5750美元,比3%的利率高出1400美元。

据Redfin的分析,一些冷却速度较快的市场已经出现了更多的库存。例如在西雅图,库存比前一年增加了40.9%。

“市场过热的原因之一就是缺乏库存,现在价格上涨的速度肯定会大大降低。”科恩说,她预测房地产市场将“健康地回归正常”。



**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

## 金牌房地产经纪人



(301)-217-9667(O)



**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



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

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com



郝氏房屋检查

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



Steven Hao

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

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179