

2020年在美国买房、卖房？怎么规划就看这篇



今天为您整理出最齐全的2020年美国房地产市场预测。无论您是想要买房还是卖房，都应该重点了解此份报告，提前规划好您的房产计划！

年轻人将主导市场
如果您计划明年要出售房屋，您将会看到更多的年轻夫妻在出售房屋的开放日(Open House)去参

观。如今，千禧一代的平均薪资正不断提升，这也意味着年轻一代的人们有更多的资金购买房子并且渴望建立家庭。

因此，我们将看到千禧一代将更加积极推动房地产市场。如果您想要以更好的价格卖出房子，建议将您的房子布置得更更有品味且符合年轻家庭的氛围，给年轻买家

留下深刻的印象，以便卖出更好的价格。

更多房屋将出现在买卖市场上

尽管很多人都在讨论关于房地产市场衰退的议题，认为在2020年房价会受到重创。但许多专家预估，在2020年期间房价仍将继续增长，但增速却有望低于2019年。因此，许多房主会担心房价衰退会影响他们的投资，而选择将手中的房产卖出。对买家而言，则会在市场上发现有更多优质的可供选择的房源。

房产交易量将增加，但售价不高

专家认为，因为年轻买家的需求递增，在2020年想要把手上的房产卖掉是没有问题的。但值得注意的是，因为市面上有大量的房屋涌入市场，让买家在买房时有更多的选择，这一现象就会导致买家对于房屋的价格变得更加挑剔与敏感。

尽管2020年平均房价将会会上涨一些，但如果您手上的房屋位于

有较多售卖或闲置房屋的地段位置，您可能要做好无法卖到预期价格的心理准备。

低利率将促进买房需求

截至目前为止，美国的购房利率(Interest Rates)正处于历史新低，大部分的地区都低于4%。

当利率低时，买家在买房时可说是变相得到了很大的折扣，而卖方则没有太多的损失。对于双方来说，都是非常好的消息！因此，2020年会有更多的房主愿意将自己房产投入市场，而对买家来说，买房利率下降会让他们的经济负担减少，从而更容易下定购房的决心。

老年公寓的数量将持续增长

美国的老年人口将在2035年达到临界点，老年人口预计将达到总人口的三分之一，约有7800万人。为了照顾不断增加的老年人口，将有更多的房地产专业人士投资建造高级老年公寓。

预计经济将会衰退

以Zillow为代表的大型房产公司皆预测，在2020年，美国的经济

将会衰退并且影响到房地产市场。但许多专家提醒，不要因为这些预测而做出轻率卖房或是买房的决定，还是要多加评估之后再做出决定。

发展中城市与郊区市场将更加蓬勃

对于许多年轻人来说，住在洛杉矶和纽约这样的大城市里，过着奢侈的生活是他们的梦想。但越来越多人意识到，这些大城市从宜居性的角度来看，并不适合家庭生活，且生活成本过高。

近年来，美国许多新兴的房地产市场有大量年轻人、白领及工薪阶层涌入。专家认为，这些新兴市场将是2020年最合适的投资地段。以达拉斯-沃斯堡都市圈为例，北部城市如Frisco与Prosper都是非常具有潜力的地理位置。尤其是这几年，以TOYOTA为首的许多知名企业的总部从美国的东海岸纷纷转移至北达福地区，让这片地区成为现在最热门的商业及居住地段。

退休换房，这几个问题务必要搞清楚

对于退休之后的生涯规划，有些人希望尽可能保留现有住家，直到终老，另外有些美国人则是在孩子长大离家之后，立即「从大屋改住小屋」(downsizing)，卖掉大房子改买小房子做为退休住所。投资理财网站Investopedia分析，退休族究竟应不应该卖掉房子，重大衡量指标包括房市景气、房产税(property taxes)高低以及拥有净资产多寡，如果难以决定则应请教专业理财顾问。

• 改当租屋族 减轻开销

报导指出，如果刚好遇到房市蓬勃的好时机，退休族把房子脱手卖掉，有可能因此大赚一笔；对于房产税负担较重的退休族，如果搬到距离不远的邻近城市可以减轻房产税压力，不妨卖房子搬到新地点落脚，也有些银发族喜欢搬到靠近儿孙近一些的地点，或者靠近设备新颖、受到银发族喜爱的老年小区活动中心附近。对于手头较紧的退休族，理财专家建议，把房子

卖掉并且改当租屋一族，有可能让每个月的房屋开销得以减轻。

进一步讨论退休族卖房的可能优点，Investopedia网站分析，从现实状况分析，如今许多美国人面临退休年龄，却还没存够退休存款，在这种情况下，倘若房市兴隆可以卖得不错房价，就可以大量充实退休资金。

财务经理迪亚斯(Carlos Dias Jr.)指出，如果卖房之前过去五年期居住满两年，单身民众可享资本利得(capital gain)税收减免(tax break)最多25万元，夫妻合报可享税收减免最多50万元。

各式各样的房屋维修开销，是退休族必须考虑的因素之一。屋龄越老旧，越需要维修，花费也越多，面积较大的房子，房产税相对较高。辛苦存下的退休存款是否都花在房屋维修上头，必须仔细评估。某些老年人由于行动不便，无法上下楼梯，如果要重新装潢，却要面对庞大花费。

• 旧屋藏记忆 很难割舍

维持原状，住在现有住家，不卖房也不搬家，是某些退休族的选择。Investopedia网站分析，某些民众认为，一旦改当租屋一族，每个月的房租花费如同「付出去之后永远拿不回来的钱」，并不划算，因此从长远角度来看，尽管房屋有各种维修开销，以不变应万变还是划得来的。

理财专家分析，是否继续住在现有住家，决定关键还是在退休族持有的净资产是否充裕。卖房时间点是否合适，房价是否正在增值当中，则应咨询了解当地房屋市场的房屋中介。

报导指出，有些民众选择继续住在自家，原因其实与财务无关，而是感情因素，毕竟住了几十年的房子有着孩子从小到大的成长回忆，当然想要继续留着。专家指出，如果财务状况没有问题，继续住在现有房子的决定，当然毫无问题。



退休理财顾问寇斯葛瑞夫(Matt Cosgriff)指出，换住小房子当然可以省下可观房屋开销，但对许多退休民众来说，这是非常困难的抉择，因为房子有着太多人生纪

录，面临应该卖房却难以割舍的困难时，退休族应该实行正面思考，多想想换住小房子的各种省钱好处。

NATIONAL LIFE GROUP 国家人寿集团

生前福利万全保

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病 重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

丁昌永 & 吴家玲
Steven Ting Alice C. Wu

区域经理
240-731-8283
(招聘兼职/全职经纪)

保险规划 · 退休规划 · 年金计划
教育基金规划 · 遗产分析及规划

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850
维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22180

5-115

保单贷款与提款会减少保单的现金价值和死亡理赔金，亦可能导致纳税和可能会影响接受公共援助的资格。保险附加条款都需要经过审核，除外责任或限制可能就不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(NL) 是国家人寿保险公司及其联盟企业的商标。只是招聘目的而已。

赖志成

注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人、自雇及小型公司的税务申报
- 汽车保险
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- 房屋保险
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176

Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

纽约人寿

《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险, 老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com

袁斐
Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终身会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十五年专业经验

6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817
5-071