

美国房产疫情后的发展预测

有房地产业的专家对 COVID-19 大流行将给房地产业带来的挥之不去的影响后作出了一些预测。以下是疫情流行消退后对房地产的五大预测趋势。

1. 买主将加大购买规模

分散房屋是美国地产未来的行业潮流，但被关在一两个房间里的城市居民很可能希望分散开来。专家认为，人们对更大公寓的需求将回归时尚，许多人将考虑扩大规模——无论是在面积、光线、户外空间、视野还是设施方面。

2. 精品建筑、联排别墅和建筑科技将更加流行

大多数代理商并不认为疫情会阻止人们在大城市地区投资房地产。当然也没有阻止亚马逊 AMZN 首席执行官和亿万富翁

杰夫·贝佐斯(Jeff Bezos)，他最近在曼哈顿的一栋大楼里购买了另一套公寓投资近1亿美元。

美国的地产经纪人普遍认为，今后的精品建筑将赢得大型开发商的青睐，联排别墅将变得更加珍贵。无接触技术的采用，包括锁和恒温器的远程操控，将成为标准，多户型建筑业主和管理者将面临挑战。

3. 户外空间和家庭办公室将成为热门配置

阳台、露台和私人屋顶平台已经成为任何潜在买家的宝贵设施，但在未来几个月内，它们的需求将更加旺盛。家庭办公空间也将成为一个更标准的产品。对于处于规划阶段的多户型项目，开发商正在重新考虑布局，以适应在家办公的租户。

4. 建筑造价将上涨

在大流行之前，建筑业已经面临技术工人短缺的问题，许多专业人员在大萧条期间离开，建筑业在全国蓬勃发展。

纽约市建筑律师事务所 LePatner & Associates 的创始人、商业咨询集团 Insights+ 的创始人巴里·莱帕特纳(Barry LePatner)预测，当暂停施工结束，建筑商准备重返工作岗位时，可以预期，随着供应链的缓慢复苏，以及监管人员加快如何保障工人的安全，许可程序可能会出现延误，成本也会增加。在可能出现经济衰退之后，建筑贷款将面临新的限制和土地收购放缓的挑战。

5. 供应链将发生转变

据莱帕特纳称，超过30%的建筑材料来自



自海外，来自中国、意大利、巴西和印度等国，这些国家正面临着与新冠病毒相关的挑战。莱帕特纳说：“这些供应商中的很多都会在美国建立，但这需要数年的时间。”

在美购房，有娃的买家会考虑更多



根据房地产网站最新的一项调查表明，购买房屋对很多人来说都是一件艰难的事情，尤其是对于第一套房的买家来说更是如

此。调查同时发现，对于有学龄孩子的父母来说，买房的压力会更大。

有18岁以下孩子的父母可能会不得不

调整预算来买房。可悲的是，他们也更有可能最终牺牲通勤时间和面积大小方面的要求，买到各方面低于自己预期的房子。

孩子是生活中的主要不稳定因素，他们的需求在不断变化，似乎无法预料。将所有这些不确定性与大的财务决策相结合，不可避免地需要在有限的选项中进行艰难的权衡，并且必须在学校开学之前及时作出决定。

对于首套房的购房者来说，为人父母的买家，在买房方面的需要更多。没有孩子的买家会对房子的一些条件要求似乎更为宽松，而那些有孩子的父母则把一些条件作为必要要素，例如社区安全、学区、卧室和浴室数量、私人户外空间和社区设施等。

位置始终是买房考虑的关键因素，但有孩子的买家还会将离托儿所、学校、办公室的距离列入首要考虑范围。长时间的通勤意味着父母与孩子相处的时间更少。

调查还发现，有孩子的买家看房次数更多。尽管付出了这些额外的努力，有孩子

的买家中仍有三分之二表示他们最终对一些条件做出了牺牲，以保证买到预算范围内的房子。

调查显示，最近的购房者中34.1%的人牺牲了较短的通勤时间，31.2%的人牺牲了房屋的面积，32.7%的人牺牲了房屋的状态。调查还发现，有孩子的租客填写的租房申请数量是没有孩子的租客的1.9倍，前者需要一个月才能租到房子。

许多有孩子的租客在经济上也很脆弱，超过一半(54.1%)的人在一项调查中表示他们无法支付1000美元的预算外支出。好消息是，最近购房者当中，94.6%的父母对所购房子满意，实际上满意度略高于没有孩子的购房者。

随着市场变冷，父母将有更多的时间来反思他们愿意做出的权衡。利率回落，这些买家更有能力锁定可持续到孩子上大学的房贷。重点是要找到满足家庭需求的房子，孩子会慢慢长大，需求会不断变化。

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 22182

5-115

保单贷款与提前支取会减少保单的现金价值和死亡赔偿金，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(R) 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。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

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
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

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 · 养老年金保险 · 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

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

Agent, New York Life Insurance Company
6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817 5-071

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