





**真诚对待  
耐心专业**



**电话: 571-267-0327**  
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

**维州全职房地产经纪人**

**沈黎晨**

**Kevin Shen**

我们的宗旨:  
客户受益是我们最欣慰的  
客户满意是我们最骄傲的

REALTOR® 1-202

邮箱: sLszj@hotmail.com



# 美房屋价格在2020年创下历史新高

## 购房是否仍能负担得起

美国的房屋中位价达到了2020年的最高点,略高于320,000美元。

但是,不要让更高的价格吓到您脱离房地产市场。

虽然房屋价值总体上一直在上升,但抵押贷款利率却一直在下降。

结果是住房负担能力可能比大多数人认为的要好得多。

### 不要太担心房价上涨

房价飞涨的想法令人难以忽视。

只要看看这些最近的头条新闻。

“美国房价上涨了15%,是自2005年以来最低的最高增幅”Redfin。

“随着价格创下新高,7月份房屋销售飙升了创纪录的24.7%”CNBC。

全国房屋建筑商协会“拍价创历史新高”。

如果您是房地产所有者,那么这些头条新闻真是奇观。

但是,如果您是买家,该怎么办?“史上最高”的头条新闻应该吓到您吗?

最简洁的答案是不。

在这些动荡的时期中,房地产市场一直是美国经济的高峰。即使房屋价格继续上涨,低抵押贷款利率也能使购物者获得更大的购买力。

这样,即使在大流行最严重的时刻,买房仍然可以负担得起。

### 当前局势如何影响房地产市场

完全自然地假设,由于大流行,今年房地产价格将下跌。

随着数以百万计的新失业者和全国各地的企业关门,有理由认为需求会减少而价格会下跌。

但是,在大多数市场中,情况并非如此。

一家全国性房地产经纪公司 Redfin 报告称,在截至10月4日的四个星期内,有许多措施是有力的。

### 房屋价格和销售价格上涨

Redfin说:“房屋销售价格中位数同比增长15%,至320,625美元,创历史新高。”

这一数字标志着美国房价创纪录的增长时期。

到目前为止,“Case-Shiller全国房价指数(可追溯到1988年)记录的最大涨幅是2005年9月的14.5%,”Redfin说。

但是,“在截至10月4日的一周中,房价比去年同期增长了16%。”

### 住房库存仍然很低

该报告还补充说:“活跃房源(在此期间内任何时候列出的待售房屋数量)自2019年以来下降了28%,创历史新低。”

“在过去几个月中,同比供应下降的速度一直保持在这个水平上。”

这表明买家正在迅速抢购房屋,尽管大流行导致经济疲软,但库存需求并未放缓。

对于某些人来说,在COVID期间购买房屋变得更加容易。

### COVID的经济影响分布不均。

对于那些在大流行期间失去工作或工作时间的人来说,购房变得更具挑战性。

但是奇怪的是,对某些人来说购房变得容易了。

在经济的一部分中,人们可以在家工作,储蓄在增加,债务在减少。这些人中有许多人的信用评分更高。

根据Ellie Mae的说法,八月份典型的抵押贷款借款人的FICO得分为752。这比2019年4月的728个有所增加。

较高的信用度使其更容易获得抵押和利率。

此外,现在还可以在家中舒适地在查看房屋,进行视频浏览并远程关闭抵押贷款。对于那些仍然可以购买的人来说,这可以使处理过程更加方便。

为什么房价上涨如此之快?

综上所述,由于需求激增和库存不足,房价在2020年迅速上涨。

在“就地庇护所”成为新口号的一年中,许多人开始重新考虑他们的住所。

大量的购房者离开城市,到郊区购买,以增加空间并降低生活成本。

不仅如此,拥有成年家庭的人还希望随着成年子女回到家中而搬家。

实际上,皮尤研究中心(Pew Research Center)说,现在有52%的年轻人(年龄在18至29岁之间)与父母同住。

Redfin首席经济学家Daryl Fairweather表示:“大型,昂贵,豪华房屋在出售房屋中所占份额更大,这推动了中位数销售价格的高增长率。”

此外,“远程工作使富裕人士的需求不断增加,而中等收入人群更倾向于亲自工作,其中许多人受到休假和停工的影响。”

### 房价会下降吗?

房价在2020年不太可能开始下跌,主要是因为库存仍然很低。

在房屋需求旺盛的同时,房主对出售房屋的兴趣减弱了。

根据美国全国房地产经纪协会的数据,8月份有149万套房屋可供出售,比去年同期下降了18.6%。

在许多想要购买的时间,这是可用房地产的巨大下降。

“强劲的价格增长似乎有望继续……随着买家争相超越彼此,竞购一个创纪录的小型待售房屋池。”Zillow高级经济学家Jeff Tucker

“正在感受到紧缩库存的几个月的后果由敏锐国家的住房市场在令人瞠目结舌的价格升值的形式今年秋天,” Zillow的高级经济学家杰夫·塔克。

“我们的封闭式销售数据显示,卖方的年均升值幅度达到两位数左右,在今年春天

价格在全国范围内的停滞不前之后,结果几乎是不可想象的。”

塔克继续说道:“由于买家争相超越彼此,竞购了创纪录的小型待售房屋,因此不久之后,强劲的价格上涨势必会持续下去。”

### 抵押利率正在挽救市场

抵押贷款利率暴跌是购房者的特殊调味料,即使销售价格继续上涨,也将其留在市场中。

这是可能的,因为低利率抵消了较高的价格。

例如,假设有一笔20万美元的抵押贷款,利率为4.54%。(根据房地美(Freddie Mac)的数据,这是2018年的30年平均利率)。

200,000美元的抵押贷款,利率为4.54%,每月本金和利息为1,020美元。

以2.87%的价格(十月份的新低),该笔还款将覆盖每月245,500美元的抵押贷款费用。

购买力增加了45,000美元-仅仅是由于较低的抵押贷款利率。

当然,要注意的是,较低的税率对仍然有工作和收入的人来说效果很好。但是,它们对当前局势期间被解雇或经历财务挫折的借款人的帮助较小。

如果您发现自己处于第二个阵营,请振作起来。

预计到2021年抵押贷款利率将保持较低水平,甚至可能更长。

因此,即使您的情况阻止您现在购买房屋,从现在起一两年之内也可能以较低的利率购买房屋。

而且,如果您现在有购买能力,那么今天的房价意味着尽管房价上涨和竞争加剧,购房仍可能会实现。

# 每个人都想立即购买度假屋

2020年对于房地产来说是过山车。在经济前景不确定以及国家禁运的后勤情况下,大流行的早期引发了人们对市场萎缩的担忧。然而,随着岁月的流逝,由于首次购房者逃离城市以寻求更多空间,需求回升。现在,推动郊区购房热潮的因素也正在增加度假小镇的房地产财富。

根据《华尔街日报》的说法,尤其是Zillow的一项新分析表明,潜在的(第二)房主越来越多地浏览并积极关闭常见度假胜地的房产。在20个都市地区,度假屋的比例是全国平均水平的五倍,八月份Zillow待售房源的网页浏览量比上一年增长了近50%,而所有房屋的浏览量增长了37%全国。

尽管可能不愿意考虑浏览量的增加只是闲着做白日梦,但这些度假小镇待售销售量的增长已经超过了全国已经炙手可热的房地产市场。Zillow的20个跟踪市场中的12个(包括佛罗里达州的基韦斯特市和南卡罗来纳州的希尔顿黑德岛)中,截至9月26日当周的待售销售额比上年增长30%,超过了全国

待售销售额的22.2%。

尽管价格上涨,但这种增长仍在发生。例如,在新泽西州大洋城,房价上涨了6.4%,是全国3.1%涨幅的两倍多。就像郊区的突然拥抱一样,今年我们生活和工作方式的空前变化为购买度假屋提供了动力。

Zillow的高级经济学家杰夫·塔克(Jeff Tucker)告诉《华尔街日报》:“购房者特别有动机在这些市场上购房,因为现在他们在许多情况下都可以自由地在家上班,甚至还可以让孩子在家上学。”“他们将有更多的时间实际在这些地点享受自然设施。”

同时,第二套房子的购置凸显了美国经济复苏的不平衡性。对于幸运地能够无缝过渡到在家工作的高收入工人,娱乐和旅行支出的减少(加上弹性的股票市场)可能释放了本可以用于度假物业的资金。尽管如此,与3月中旬的情况相比,以如此创纪录的价格买卖房屋这一事实对于度假小镇和称其为家的企业来说是个好消息。

