

疫情期间美国房市繁荣，到底还能走多远？

面对史无前例的新冠病毒(COVID-19)疫情，南加地区的房市在2020年第二季度陷入空前低谷。但是，从去年7月开始，随着疫情缓解，房市也逐渐回暖，去年秋冬更开始出现购买热潮，无论是交易量、交易速度还是房屋价格都屡创纪录。但是，随着疫情在今年2月大幅缓解，这股购房热潮还能持续多久？

目前南加房市真的很热
据 DQNews/CoreLogic 数据，2021年1月，南加6县共售出房屋17,352套，比一年前增长13.5%，这是14年来的当月最大交易量；中位房价59.95万美元，比一年前增长了13%，并已连续第6个月出现双位数增长。其中，洛县共售出房屋5,705套，比2020年1月增长14.3%，是2007年来最繁忙的1月。同时，洛县的中位房价达到69万美元，这比一年前上涨了12.6%。

与此同时，橙县近日的住宅市场交易热度也创下新纪录，甚至超过了2006年的高点。房地产经纪人史蒂芬·托马斯(Stephen Thomas)在他最近的橙县房地产报告中说，上市时间目前大约是26天，是自2004年开始追踪以来的最短纪录。

比较待售房屋数量(市场供应)与最近进入托管状态的房屋(市场需求)时，需求明显超过了供应。截至2月24日，橙县有2,863套房屋进入托管，而当地的待售房屋仅

有2,438套。
分析认为，支撑南加这波热潮的主要有三大因素：超低的房屋贷款利率、持续强劲的需求与有限的房源供应。

贷款利率正迅速回升
随着加州逐步取消经济重开的限制，房贷利率也开始加速回升，本周已升至6个月来的最高水平。

今年1月7日，房地美(Freddie Mac)30年固定利率降到了2.65%的创纪录低点。但上周，房地美30年利率已经回升至2.81%。到本周，房地美30年利率进一步升至2.97%，7周内增长了32个基点，这也是去年8月以来最高的房贷利率水平。同时，房地美的15年贷款固定利率也增至2.34%，比上周增加了13个基点。

有分析认为，疫病大流行期间的住房繁荣是建立在创纪录的低抵押贷款利率之上。现在，借贷成本的快速上涨可能会使房市的上涨停滞。抵押贷款银行业者协会的报告说，本周，申请贷款的数量较上周已减少了11.4%，跌至9个月来的低点。

同时，1月份待售屋数量也是6个月来的低点。2月初，南加地区待售屋超过了1.7万套，但与一年前待售屋数量相比，仅占到一半多。

房地美首席经济学家Sam Khater认为，利率上涨，以及需求推动的房价上涨和库存

不足，将限制潜在购房者的竞争力以及房屋交易的数量。

学校重开可能降低购房需求
橙县当地的房地产经纪人认为，在可预见的将来，当地房市的需求大于供应的趋势将会持续较长时间。但是，南加经济学家、职业投资人蒂姆·沙勒(Tim Shaler)却对此表示谨慎。沙勒说，房地产经纪人很难在供需发生变化前发现这种趋势。他们总是相信当前房地产的状态会持续。

沙勒说，他的确认为，在即将到来的传统购房季节(从春假到劳动节假期)，橙县和内陆帝国(包括河滨县和圣贝纳迪诺县)的房市都会非常强劲。通常，父母都不喜欢在学年里搬家，他们更喜欢在春假期间寻找房屋，并在暑假期间搬迁。

但是，自从新冠病毒(COVID-19)疫情爆发以来，绝大部分学生都在家学习，这种情况不复存在。家庭无需更换学校就可以寻找房屋甚至搬家。沙勒认为，这就是今冬看到购房市场比通常情况下强大得多的主要原因之一。

但是，今年传统的购房季在劳动节结束时，学校很可能在秋季重开校园，很多家庭将回归传统的心态，在学校重开后，停止换学校或搬迁。沙勒预计，橙县这波狂热的市场活动可能只能持续六到九个月。

郊区市场的繁荣会持续吗？

疫情爆发后，在家工作导致大量人口从都会区向周边流动，郊区房价开始领跑全美豪宅市场。宽敞的住房、非城市化的生活环境以及高性价比等，都在吸引越来越多的人。根据房地产网站Realtor的数据，截至5月份，郊区房屋的搜索量增长了13%。

Realtor.com的报告显示，2020年第四季度的全美豪宅市场同比(相比去年同期)售价涨幅排名榜中，南加地区的河滨县在全美95个县中涨幅排第三高。去年第四季度，河滨县顶尖5%豪宅市场入门级价格为227.6万美元，相比去年剧增了45.8%。

分析认为，疫情大爆发导致了搬离都会区的趋势。结果，像内陆帝国(河滨县和圣贝纳迪诺县)这样的二级市场，成了2020年全美待售房屋库存降幅第二大、挂牌价格涨幅最大的地区之一。

但是，随着疫情缓解，这种迁往郊区的趋势还会持续下去吗？

一些经济学家认为，疫情被遏制之后，大都会区会出现纽约在911之后的那种反弹。但也有研究人员认为，后疫情时代的很长时间内，许多人仍会继续在家工作，每周至少2-3天。Beacon Economics的研究主管Adam Fowler表示：追求高品质生活的动力，会持续推动一些人迁往郊区，即使是每天必须开一个小时车上班；如果还可以远程工作，那会有更多人选择住在郊区。

专家提示：趁利率低贷款买房？多想想



房屋修缮业者罗伊(Lowe)1月初公布调查，过半租户(58%)表示，新冠疫情让他们想拥有自己的房子，一方面在家的时间多了，想有更大居住空间，另一方面，房贷利率也处于历史低位。

然而，买房对许多人来说是人生大事，波士顿的34岁舒尔茨看到朋友买房，房贷利率只有2.65%，很想马上跟进，深怕此刻不买就错过良机，心思冲动过后进一步想，她在还没准备好采取行动。

在2020年，舒尔茨展开事业并结婚了，忙得不可开交，虽还没准备就绪，她时不时查看房地产网站Zillow、了解市况。目前她和先生住波士顿，但计划最快今年稍晚搬到

德州奥斯汀与家人住得近一些。

舒尔茨笑着说，查看德州房价比波士顿房价愉快多了。她很想趁利率低时抓紧机会买房，但愿意等到市场上有更多选择再出手；她说，全美房地产市场目前竞争激烈，房价飙升。

舒尔茨的理想是低于50万元的三房或两房住屋，但愿意保有弹性以便压低价格，尽量不让住房成本超过收入的35%。

这对新婚夫妇希望今年总收入可达20万元，但舒尔茨说，新业务收入难以预测；他们除了退休储蓄，还存了约六个月紧急生活费，以及约3万元新创业务费用和购屋头期款，希望有更多可掌握的收入、多存现金储

蓄，买房时就不必动用应急金或业务储蓄。

CNBC Make It 走访财务规划师后总结，不要只因房贷利率低而心动买房，以免日后付出更大代价。

汇总理财专家意见，此时买房应考虑以下四个关键要素：

首先，评估自己拥有房屋是否为最佳选择

理财顾问公司 Experience Your Wealth 创办人诺斯鲁普(Jake Northrup)建议问自己：1) 拥有房屋对你有哪些租房无法实现的意义？2) 如何让租房符合核心价值观？3) 如何看待买房资金的机会成本？4) 有哪些目标会因买房而受影响？

费城注册理财规划师格雷泽(Ryan Greiser)说，试着一年内存头期款并不务实。要想清楚有多想买房、以及愿意做出多大牺牲，多数人必须仔细考虑该节省多少钱、设置定期自动存款，以便限期实现买房目标。

其次，至少备齐20%头期款
多数金融专家建议准备相当于房价20%的头期款，可免于支付私人房贷保险，也可减少房贷利息。

20%只是建议。理财业者 Abundo Wealth 规划师西蒙森(Eric Simonson)说，如果真的找到很喜欢又在预算内的房屋，即使存足20%头期款，也可考虑降低头期款以便把握现有的低利率。但要注意，如今房地产市场火热，房价上涨，所需要的头期款随之上升。根据 Redfin，截至2020年1月3日，房屋中间成交价比前一年同期上涨13%、达31万9000元。

提出更高报价、备齐所有必要文件并获预先房贷批准，购屋更顺利。

第三，确保负担得起拥有房屋的所有费用

买房时应考虑其他费用和后续费用，诸如交易费、屋主保险、地产税以及房屋维修保养费，林林总总，每年可达房屋买价的1%至2%，加州理财业者 Elemental Wealth Advisors 创办人赫伦(Dan Herron)说，买房之后要对房屋大小事负责，任何故障都要修复。

光是交屋费(closing costs)就是一笔钱，包括房屋检查费、贷款申请等相关费用，甚至两个月地产税，平均约为贷款金额的2%至5%，购屋时就要支付。

还要想想，买房之后还剩多少钱？还能否为退休储蓄吗？无论如何，应保留应急储蓄。

第四，低利还会持续

麻州理财业者 Manent Capital 创办人曼恩特(Silvia Manent)说，买房不该匆促，这是长期而庞大的投资，仓促行事日后可能会后悔。

未来两、三年内，房贷利率将保持低水平，现在不必冲着低利着急买房。全美房地产经纪协会(National Association of Realtors)估计，2021年，房贷利率平均将达3.1%，房贷银行家协会(Mortgage Bankers Association)预测，今年房贷利率平均3.3%。

理财专家提醒，放慢脚步，准备好后再买房；长期以来人们都在买房，即使利率17%一样有人买，保有踏实稳重，才是最后赢家。

关于美国房屋检测 (Inspection) 的重要事实你知道吗

买房的人好不容易和卖方谈定价格及相关条件了，接着，难免有亲朋好友问：「房子有没有通过检测？」其实，房屋检测不像汽车排气测试那样单纯，每个房屋或多或少有些需要修缮的地方。

检测报告是重点式的列出屋内各种状况，而不是过关与否的评分。买主应善用报告来为即将购买的房子作好准备，也可依照报告评估买了房子之后可能碰到什么棘手问题、需付出多大代价，据以研判是否值得花钱买下那栋房子。

首先，房屋检测时您要在场。有些卖主明知房屋有缺陷，仍表明“原样”出售(as is)，交屋前不打算进行任何修缮，有时竞争激烈，卖方甚至鼓励买主省略房屋检测、以便比其他人取得购屋优先权，应抵制这种诱惑、坚持不放弃检测。

定制开发商 Focus Builders 总裁阿尔戈(Seth Argo)说，房屋检测是第一道防线，况且，房屋检测不花什么，全国平均成本仅324元。另一重点是，您要亲自参与，以便和专业人员当场针对主要系统进行交谈，包括冷暖空调、通、热水器、电器和屋顶，

也趁此——查看屋内各系统和设备。

其次，回过头重新和屋主谈判。

如果检查员发现问题，您和屋主重新谈交易条件。房屋检测通常在买卖双方签约后的前十天内进行，让买方有机会及时发现房子问题，以及和屋主再谈判，假如在约定时间内谈判破局，买方不会有任何损失。

如果检查员发现问题，可和屋主重新谈交易条件

第三点，依检测报告维修房屋。

检测后，务必好好保存检查报告，可作为入住之后的新房待办依据。多数检测都会列出热水器需要更换的时间、屋顶漏水等因素造成的明显水损坏问题等等，可在您入住后列为优先处理的待办事项；它们在您住在那里的同时解决问题。

要注意，检查未必会提供所有待改善的详细资讯，因为检查员不会深入设备去进行细部检查，但检测结果是重要参考，也许潜藏着更严重的问题，应及早处理。

