



若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人”或“I trust content from this sender”链接以查看被屏蔽的内容。

如果你今年买房，几年后可能会狠狠地后悔，这不是危言耸听。很多人在过去几年买房的，如今已经深陷后悔。你以为买了房就完成了了一件人生大事，可以安心了，其实你可能正在给自己埋下一颗雷，未来几年痛苦才刚刚开始。

有个买家说花了一年时间，终于找到了一套梦想中的房子，但房价比预算高出15%到20%，还是硬着头皮买了。当时他就想：就多一点点，没什么大不了。结果买完才发现日子越过越紧，很多生活方式必须做出改变，比如减少旅行、减少外出就餐、减少购物等等，而这才是刚刚开始。

没买之前，你还可以来来回回地犹豫挑选，还能反悔；但一旦买进去就被套牢了，你想后悔可来不及了。我们来算一下，如果想马上反悔、卖掉这个房的成本：首先，各种房子的交易过户费用，大约房价的1%到2%；然后是经纪人费用6%左右；还有贷款的一次性手续费用，大约也有1%的样子；每个月的贷款利息，现在利息都接近7%了，非常地高；然后是房产税，每个州不一样，一年1%到3%；还有房屋保险费用0.5%到1%；房屋的维护修理费用，也是1%左右。这里面还有搬家、打扫、收拾的很多费用，还没算你花的长达几个月，甚至几年的时间和精力买和卖这个房。这一下10%左右的损失就赔进去了。

2022年有75%买了房的人都感到后悔，2024年这个比例上升到80%到90%，而现在2025年情况并没有改善。根据Clever Real Estate报告，在千禧一代里面，就有82%最近买房的人都后悔了。这个后悔比例这两年一直很高。这些房主在买房之前，到底都误判了些什么？下面是最普遍的5大原因，也帮助你避免重蹈覆辙：

第一，房子的意外成本。我们在制定买房预算的时候，除了每个月抵押房贷利息以外，其他因素通常考虑的不多。你的月供是最大的负担？错！真正的杀手是房子的持有成本，超出你的想象。不断增加的房子持有成本，常常会打个房主措手不及，像房产税、保险费、物业管理、HOA费用、水电费，还有不断上涨的维护修理费用等等。

房产税因州而异，这两年房价涨了，房产税也跟着暴涨，平均每年缴纳金额4000美元以上。德州的房产税很高，常常都得上万。房屋保险取决于你居住的地方、房子大小，平均每年也有个小几千元。因为恶劣的天气、洪水、风暴、野火等等造成索赔暴增，最近几年的房屋保险费用涨得也非常离谱，有些地方已经翻番了。

房子的维护修理成本是一个最容易超出预期的大项。像换个屋顶1万以上；HVAC暖通空调系统，轻轻松松几千；热水器也是几千；下水道漏水几千，要是全换肯定上万了。从2020年以来，建筑成本涨了多少？至少30%了吧，维修费用也跟着飞涨。还有日常的维护，像空调的维修、屋顶检查、草坪护理，万一发生一次大的意外的修理，瞬间会让你吃不消。

所以就是等到真的买了房之后，才开始慢慢明白，房子就像老虎机一样，不停的吃钱，挣多少也存不下来。根据保险公司HIPPO的调查，2024年有46%，就是接近一半的房主，都说他们超花了5000美元的意外房屋修理费用。这里面漏水、屋顶和门窗损坏是最常见的问题。买房做检查的时候，可能需要额外留意这些方面。因为修理成本持续上升，55%的房主都打算2025年自己开始DIY了，自己上手，丰衣足食。什么房主都练成装修工了。所以买房要是买错了，不是资产，反而成了你的长期负担！

第二，买房决策过于仓促。大多数人的购房过程和冲动消费没有什么区别。我们可能有过类似经历：你已经看房6个月、一年甚至两年了，投入了无数的时间和精力，每天都在研究市场、跑房源、谈价格，前前后后可能花了几十上百个小时，光油钱都上千了。这个时候，你终于遇到一个完美的房子，位置理想，你最喜欢的装修风格，还有很多人跟你竞争，手慢点就没了。这种情况下，你很难不冲动，非常可能说服自己克服一切困难也要拿下这个房。你可能都还没有仔细冷静地分析过自己的财务状况、所有房子的隐藏成本和家庭的长期规划，就匆忙做了决定。

还有一些人不是冲动买房，而是害怕错过的心态。比如眼看房价左等右等也没有下降，反而还在上涨；利率也不见下降，还在上调，生怕再这么等下去就彻底再也买不了房了，赶紧签合同吧。根据Clever Real Estate的调查，计划在2025年底前买房的人预计平均会支付\$483,000多。但是从2023年初以来，买了房的人，52%的实际花费都超过了50万。也就是说，大多数买房的人都低估了自己最终要花的钱。越来越多的人觉得自己买贵了。根据Real Estate Witch的调查，2020年后买房的人有三分之一的人都认为自己买贵了，但是在2020之前只有10%的人这么觉得。也就是说，疫情后买房的人后悔买贵了的比例高多了。

这两年确实有很多被高利息债务套牢的人，被压得喘不过气，不得已需要去借更多的新的债务来维持。所以很多人是等买了房之后才发现，买得起但住不起，这才是问题。还不如选择租房，现在绝大多数的市场，租房都比买房便宜很多，每个月平均能节省上千块。买房的真实持有成本比租房高太多了，至少有30%，甚至高到50%，因为租房只需要交租金和基本水电费，别的都不用管。

第三，高房价高利率双重夹击。从2020年30年房贷利息还在2-3%左右，到现在2025年，利息已经爬到6.85%附近了。最近还降了一些，不然都得在7%以上。这个利息太贵，让购房成本居高不下。虽然美联储从2024年9月以来多次降息了，但9月以后的房贷利息没降反升了100个基点。房贷压力只多不少。基本上从2022年下半年以后买房的买家都是在高利率环境下买的，房贷压力往往都超出预期，怎能不焦虑？

与此同时，房价仍然在历史高位。到2025年1月，美国房价最近一年的涨幅还有4%，中位价达到了41万8千多了。房价从2020年才不到30万左右，一路攀升最高2022年和2024年达到顶峰44万左右，到现在还是在接近42万的地方，比最高点也没下降多少，比2020年的房价还是要高出40%。根据各个最权威的房地产数据平台和机构，今年2025的美国房价预计还要上涨，平均上涨超过2%，大部分机构认为是在4%左右。房价暴跌是没有希望了，借贷成本短期也下不来，这个买房成本负担太重的问题短期是解决不了了。

第四，房屋位置和大小不尽人意。你认为买房是一个理性决策，但现实是现在的市场很多时候让你根本没得选。房源供给依然不足，很多人都还拿着4%以下的利息，根本不愿意挂牌出售自己房子。新房建造的速度赶不上人口增长，所以市场上供选择的房源本来就少。再加上房价太贵，买家能买得起的房源就更少了。所以很多买家左看右看，也找不到最满意的房，时间久了也只能妥协。85%近期买房的买家都说做了妥协，这个比例相当高，基本上就是几乎所有的人都没有买到自己心中最理想的房子。根据Clever Real Estate的报告，42%的人都后悔房子的功能没有选好，当初为了赶紧买房妥协了，住进去才发现各种不方便；34%的人后悔贷款压力太大，本来以为自己撑得住，结果每月月供压得透不过气来；29%的人低估了房子的维修成本，买之前没想到，住进去才发现一大堆，修房子的钱比想象中多得多；还有20%的人后悔房子买太小，本来以为将就一下没事，结果住进去发现还是不够用。所以基本上只要你买房的时候勉强了自己，当初的妥协最终都会变成住进去后的烦恼，让人越住越后悔。

第五，机会成本。很多人在买房的时候重心都在房子上，等买完房之后才发现，自己可能错过了更好的其他投资机会。本来可以赚很多钱的，现在钱都套在房子里面了，至少要等好多年都拿不出来。一回头意识到股市10%-20%的年收益不是梦，科技股翻倍的不少，而房价的涨幅却堪忧。还有商业地产正在经历历史无前例的暴跌，白菜价已经出现，很多资产价格已经下跌30%-40%。而真正手上有现金的人等到了市场最低点摩拳擦掌准备淘金，终于有机会以远低于正常价格买入优质资产了。

真是冰火两重天，而另一边住宅市场，还有人高价抢房，背上巨额债务，每个月都倒贴现金流。资金被套后续的收入也已经被高昂的房贷牢牢绑架，而房价的涨幅却平平无奇，只能眼睁睁错过这次商业地产的危机，也是投资人千载难逢的抄底机会。

2025怎么避免买房后悔呢？时代已经变了，过去买房是很多人通往财富自由的必经之路，但在高房价高利率的双重夹击下，这两年的房市格局已经发生巨大变化。现在租房可能比买房更划算，这个趋势越来越明显，很多人都已经不再买房了。过去几年房价和租金一起飙升，但2023-2024年开始，很多城市的租金都开始回落，但买房的成本一点都没降。尤其在供应增加的市场，租房的选择就多了很多，溢价空间更大。比如像德州的Austin，疫情过后新建住宅供应急增，过去两年平均租金下降2.9%。租房变得比买房便宜太多，太有优势了，尤其是对于那些暂时害怕背上巨额债务的人。

今天租房的好处不仅是价格好、现金流健康、生活的压力更小，更不会被房贷税费维修等等这些隐形成本所绑架。很多人以为买房就是投资，就是财富自由的第一步，不知道这里面也有可能深坑。很多人误以为房子就等于资产，但实际上也有可能是负债，选错了每个月疯狂吃掉你的钱，让你背上沉重的枷锁。真正的资产是应该能够帮你赚钱的。如果你打算2025年买房前一定要三思，房子是你的资产的开始，还是你负债的开始？你想清楚了吗？

我们新增了预约zoom通话的功能！想要深入了解UFUND公司及其项目吗？

欢迎立即与我们预约zoom沟通！

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接送到您的邮箱，还会不定期放送市场趋势分析，请不要错过哦！更棒的是，我们还会分享独家的投资机会，助您轻松财富增长！

若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人”或“I trust content from this sender”链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容，请在各平台搜索：

美国Connie

Youtube、Tiktok、Instagram

哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号



官方网站：ufundinvestment.com

基金网站：

fund.ufundinvestment.com

ufundcapital.com

UFUND Investment LLC, 9600 great hills trl, 150w, Austin, Texas 78759, United States

[取消订阅](#) [保存选项](#)