



Samson Properties

维州全职房地产经纪

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

电话：571-267-0327 1-202
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151 邮箱：sLszj@hotmail.com

根据数据 12月房屋库存降至两年低点

根据 realtor.com 的数据,12月房屋库存同比下降幅度最大,为三年来最高,下降了12%。

根据 realtor.com 的2019年12月住房趋势报告,这一下降使美国自2018年1月以来的房屋销售数量最低。

在包括豪华在内的所有住房市场中,库存下降都有所增加。

价格低于200,000美元的房屋库存同比下降18.1%,高于11月的16.5%。

realtor.com 高级经济师乔治·

拉蒂乌(George Ratiu)表示:“市场正面临着巨大的住房供不应求的局面,到2020年,将有480万千禧一代的年龄达到30岁,这是许多人购买第一套房子的黄金年龄。”

200,000美元至750,000美元之间的中级住房库存同比下降10.2%,而11月份则下降7.4%。

同时,根据 realtor.com 的数据,价格超过100万美元的房屋挂牌量同比下降4.4%,高于11月份的近2%。

Ratiu说:“我们在12月看到的

库存大幅下降预示着今年市场将继续困扰不平衡状况,因为待售房屋数量有望达到历史最低水平。”

Realtor.com 表示,库存短缺不会很快显示出放缓的迹象。

12月的下跌意味着与2018年12月相比损失了约15.5万个房源。

加利福尼亚州圣何塞-桑尼维尔-圣克拉拉;华盛顿州的西雅图-塔科马-贝尔维尤市和加利福尼亚州的旧金山-奥克兰-海沃德市12月库存下降幅度均超过30%,且挂牌价格增幅高于全国中位数。

同时,美国50个最大的都市区中只有3个区的库存量在一年中增加:得克萨斯州圣安东尼奥-新布朗费尔斯(8.8%);明尼阿波利斯-圣明尼苏达州-威斯康星州的保罗-布卢明顿(7.4%)和内华达州的拉斯维加斯-亨德森-天堂(4.8%)。这些都市圈的中位数上市价格也同比下降。

realtor.com 表示,总体而言,12月份美国房屋中位价格上涨3%,至299,950美元,与上个月相比下降了。

另一方面,realtor.com 说,在12月库存下降幅度最大的大都市中,价格上涨正在上升。

在美国最大的50个大都市中,有42个的中位数上市价格同比上涨,其中50个中的33个增长速度高于全国水平,其中12个的增长速度高于2017年12月的8.2%。

在全国范围内,2019年12月的房屋销售天数为79天,比2018年12月快了两天。但是,在美国最大的50个大都市中,典型房屋的销售速度几乎相同。

美国房主在同一所住房中的居住时间更长

住房专业人士和经济学家反复断言,美国房主在同一所住房中的居住时间更长,并提供了一些有关其原因的理论。

这样的理论之一就是速率锁定论。它声称,美国人在他们的住房中停留时间更长,以保持较低的抵押贷款利率。当抵押贷款利率上升时,搬到更大,更昂贵的房屋上就变得不那么理想了。

就个人而言,我从来都不是这个理论的粉丝。房主集体由于个人抵押贷款利率而拒绝搬迁的想法违背了既定的经济基本面。

速率锁定理论很容易测试。如果这种情况持续下去,那么当抵押贷款利率下降时,焦急等待的房主将把他们的房屋投放市场,库存将增加。

除了这个周期从未发生过。由于需求好转而降低利率时,库存总是下降。唯一一次增加库存的时候是抵押贷款利率上升,需求下降和销售下降。

有道理吧?

我们在2013-2014年和2018-2019年再次看到了这一点。在上述每个时期中,当利率上升时,需求下降而库存上升。但是,当价格下降时,需求变好,每月供应下降。当利率降低时,我们从未见过有人希望释放库存。

该理论在逻辑上的另一个谬误是,它假设房主相信他们将在贷款期限内被锁定在较高利率的抵押贷款中。也许这些理论家从未听说过再融资。

事实是人们在需要时就搬家了。那么为什么房屋保有量增加

呢?

好吧,如果通常人们在需要时就移动,那么人们在不需要时就不移动也是正确的。

美国人在家待的时间更长,因为他们拥有的房屋非常适合家庭的需要。在过去的40多年中,家庭规模不断扩大,而家庭规模却在下降。

这些天所谓的“入门之家”可能足够大,直到孩子们离开大学去。多代住房的增长也与此有关。

除非房主住在一个小的单户居民或公寓中,否则四个十年来推出更大的房屋将符合他们的需求。

如下所示,我们在2015年第二季度的单户住宅平均平方英尺面积高达2,698:

的确,在房地产泡沫和崩溃之后,缺乏公平性阻止了一些人迁徙,并导致了房屋使用权的增加。

但这是一个古老的故事。

今天,人们因为孩子,学校,工作或离婚而搬家。自1996年以来,除了失业率下降的时期外,新房屋和现有房屋的存量一直稳定。

在这十年中向前迈进,我们确实有一种可能的积极趋势,可以促进更多的购房者和入门房市场中库存的增加……孩子们!

美国正在进入30-39岁年龄段的庞大人口群体,而这个年龄段的人群就是结婚和生孩子。

儿童的增加意味着,如果当前房屋大小,则更多的首次购房者应成为购房者。出生率虽然目前很低,但有可能在未来10年内增长。

住房营销商喜欢“如果是唯一的”借口,以说明住房市场为何未达到创纪录的高位。

“如果只有更好的库存,我们将有更多的销售。如果仅利率不那么高,我们将有更多的销售额。”

我要留给您的是:当您真的有兴趣了解美国住房市场时,请当心“仅”借口,并坚持使用数据。

您应该将多少薪水用于租金



房屋租赁市场有很多选择,价格不一。因此,准租户可能很难弄清要花多少钱作为房租。答案是,取决于一个人的工资/收入。

“理想情况下,您支付的租金和水电费(例如维护/水/电费用)不应超过薪水的30%。如果您认为每月实得工资为60,000卢比,理想情况下,您的租金应不超过15,000卢比。”BankBazaar.com 首席执行官 Adhil Shetty 建议。

Shetty 建议您首先确定您想住的地方,以及该地区的安全性,其可及性和通勤地点。

“在所有这些方面的因素,然后再打电话。例如,您可能在价格合理的地方买到一所好房子。但是,这可能会使您的通勤时间更长且价格更高。因此,距离您的工作场所更近的较小的但昂贵的房子可能是更好的折衷方案。”谢蒂

说。

专家指出,尽管印度的住宅租金收益率一直很低,仅为2%-3%,但在孟买等城市中心,个人经常将其月收入的40%-50%用于住房。尽管租金收益较低,但印度城市地区的住宿费用仍然居高不下。

HRA对房屋租金的影响

REMI的一位发言人解释说:“房租津贴(HRA)由领薪的个人领取。根据《所得税法》第10条第(13A)款,扣除额是允许的,并且如果您住在租住的物业中并从雇主那里获得了HRA,则可以对其HRA申请免税。这基于以下三个中的较低者:

收到的实际HRA。
支付的租金超过工资的10%(定义为基本+DA+佣金占T/O的百分比)。

对于大都市而言,金额=工资的50%。对于非都市居民而言,金额=工资的40%。”

不管实际支付的租金是多少,如果其中任何一个较低,那将是最大的免税额。如果所支付的租金

和基本工资相差很大,您可以与您的雇主协商,以调整您的薪资组合,以反映更高的基本工资。

如果工资不足,管理租金

理想的情况是您的每月租金不超过规定的HRA金额,以利用最大的税收优惠。但是,鉴于城市房地产价格高昂,这通常是不可能的。因此,个人有责任在各种每月支出之间找到一个良好的平衡。因此,要做的第一件事就是制定预算,以便您知道要在哪里花费多少。选择出租物业时,请遵循30%规则。如果可能的话,将这个百分比降低到更低,这样您的每月流出量不会太高。您可能还想妥协其他奢侈品,例如经常外出就餐,以节省足够的钱来支付房租。

“计算您的优先级,并弄清您需要什么以及可以做什么。最审慎的做法是,寻找便宜的地方,配备更少的便利设施或奢侈品,而这在口袋里可能会更容易。例如,如果您是单身,则可能不需要住在该地区排名靠前的学校附近,而是选择稍微便宜一点的位置。但是,安全不是奢侈品,而是必需品。”谢蒂补充说。减少租金支出的其他选择包括通过与室友共享或作为付费客人入住来共享您的居住空间。

一月份美国主要住房市场的租金价格上涨

根据祖珀(Zumper)的《国家租金报告》,一月份,一居室和两居室单元的租金价格比上月下降了0.4%和0.3%。

现在,平均租金的平均租金分别为1,217美元和1,460美元,以租用一居室和两居室的平均租金。这分别相当于每年减少0.3%和每年增加0.6%。

“在今年的第一份《国家租金报告》中,排名前10位的市场每月变化相对平稳,但在某些城市,同比变化更大。” Zumper 写道。“值得注意的是,与去年同期相比发生较大变化的市场包括纽约,一居室和两居室租金均上涨9%;

华盛顿特区,一居室租金上涨7.6%,两居室租金上涨15.2%,以及圣地亚哥,一居室租金下降8%以上。”

Zumper 指出,全美前三大租赁市场旧金山,纽约和波士顿的租金价格均较上月显著上涨。

在旧金山,房客看到他们的一居室租金价格上涨了0.3%,达到3,500美元,比上个月的记录略有上升,而两居室的价格保持稳定在4,500美元。

纽约房客的租金也有所上涨,一居室的价格上涨了1%,达到3,000美元。同时,两间卧室降至\$3,390。

波士顿一居室租金上涨3.6%至2,590美元,而两居室公寓价格下跌0.7%至2,930美元。

据 Zumper,得梅因,爱荷华州有一房单位增长速度最快的租金上涨了4.9%,至\$ 860,移动城市达70个全国最贵的租赁市场。

另一方面,Zumper 说,得克萨斯州拉雷多的一居室公寓的月度降幅最大,价格下跌了5.3%,至710美元。一年来,该市一居室公寓的租金价格下降了14.5%。

根据 Zumper 的数据,下面的图表显示了25个最昂贵的租赁市场以及它们在9月的走势。

