





**真诚对待
耐心专业**

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



电话: 571-267-0327

14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

邮箱: sLszj@hotmail.com

4个常见的首付神话被揭穿

能够支付首付款是成为房主的关键之一。不幸的是,存在许多误解,使许多潜在的购买者无法意识到他们有能力进行购买。考虑到这一点,我决定揭穿下面一些常见的首付神话。继续阅读以了解什么是真实的,什么是谬论。

误区 1: 您需要降低 20%

多年来,降低 20% 被认为是房地产的黄金法则。但是,幸运的是,情况已不再如此。如今,大多数贷款计划(尤其是由政府支持的计划,例如 FHA 和 VA)仅需要 3.5% 至 5% 的首付。

就是说,如果您有能力,支付比所需金额更大的预付款将是有益的。

首先,如果您放低 20%, 则不必支付额外的抵押保险。另外,降低首付款可能是降低整体每月付款的有效方法。

误区 2: 支付 PMI 总是比支付大笔定金更聪明

在当今的抵押贷款行业中,如果您的首付比例低于 20%, 则贷方要求您支付私人抵押贷款保险 (PMI)。如果您最终拖欠贷款, 这项保险政策可以保护他们(而不是您)免受损失。您的 PMI 费用已添加到每月总付款中。

如果您不能存钱以支付较大的首付款, 那么 PMI 可以用很小的代价来换取成为房主的机会。但

是, 根据贷款条款的不同, 最终可能要您支付的预付款总额要多得多。

这取决于您借的贷款类型。大多数常规贷款都规定, 在您偿还抵押贷款足以拥有该物业 20% 的股份之前, 您只需要进行 PMI。但是, 对于 FHA 贷款, 如果放款少于 10%, 它们的 MPI 付款(FHA 版本的 PMI) 通常会在贷款期限内持续存在, 这意味着您最终可能会为此付出很多。

误区 3: 您的首付是带入结算表的唯一资金

不幸的是, 您的预付款金额仅代表您必须带到结算表的部分资

金。虽然您可以预期支付的确切金额会有所不同, 但还需要考虑结账成本和现金储备。

关闭费用是您关闭房屋时所产生的任何费用。这些费用可能包括检查费, 原始费或评估费。他们通常是在买卖双方之间分配的, 最终占物业总购买价格的 1%-2%。

从技术上讲, 现金储备并不是您必须支付的费用, 但它们确实代表了您在结账时需要存入银行帐户的资金。现金储备金是指您在支付首期付款和关闭费用后剩余的流动资产金额。放贷人要求您在结账时手头有一定数量的现金储备, 这样他们就可以放心, 您仍

有剩余的钱来支付抵押贷款。

误区 4: 首付援助仅适用于首次购房者

尽管许多首付援助计划都是针对首次购房者的, 但这并不总是必需的。对于一个人, 即使您以前拥有房屋, 也可能被视为首次购房者。住房和城市发展部(HUD)认为任何人都是首次购房者, 只要您在过去三年内没有住房。

另一个原因, 不是取决于首次置业者的身份, 许多首付援助计划的资格取决于其他因素, 例如您的收入, 房屋位置或房屋购买价格。



如何知道什么是您的财产的正确租金

房主通常很难在房地产价格和租金潜力之间找到合适的平衡。人们经常投资房地产, 以获得可以从中获得的固定租金收入。这可能使您难以决定对物业收取多少费用, 因为虽然您想从投资中赚钱, 但您不希望租金如此之高以至于您的物业没有承租人。同时, 租金报价过低, 人们可能会怀疑房屋是否有问题。因此, 至关重要, 您必须准确地对房屋进行定价, 以便吸引住户, 而不必牺牲投资收益。” BankBazaar.com 首席执行官 Adhil Shetty 说。

影响房屋租金价格的因素

Shetty 列举了一些影响租金的因素:

物业规模: 物业越大, 租金越高。

布局: 900 平方英尺的 1-BHK 的租金可能比 900 平方英尺的 2-BHK 的租金略低, 因为该布局提供了更多的独立空间。

设施: 与封闭式公寓相比, 在带封闭式停车场, 游泳池, 会所等封闭式社区中的 1,000 平方英尺公寓将获得更高的租金。

内部固定装置和设施: 带有模块化厨房, 电器, 壁橱, 储物空间等的房屋通常租金较高。

财产的位置: 财产所在的城镇部分, 附近的学校, 医院等以及交通便利, 都在确定租金中起着重要作用。竞争以该地区租赁物业的数量和租赁物业的市场需求

的形式, 也影响了租赁金额。

如何获得合适的租金收入?

专家指出, 在全国大多数地方, 住宅租金收益率约为 2.5% 至 3.5%。在新兴或新兴郊区, 有一些例外情况, 具体取决于对优质住房的需求和供应。同样, 房屋的有效税后利息成本应约为 3.5%, 因为您可以从利息支付和本金还款中获得税收减免。

Citrus Ventures 董事兼首席执行官 Vinod Menon 表示: “提高租金收益的一些简单策略是:

布置你的家。在房屋内部再投资 50 万卢比, 可使租金收益率提高 0.5%。

投资较小的 3-BHK, 而不是较大的 2-BHK, 因为它使您可以选择将房屋租给三个单身汉朋友, 从而获得更好的回报。

选择拥有合理设施的维护良好的住房社区, 以免维护费用过高。

与当地实力雄厚的可靠经纪人合作, 以确保空缺时间最短。”

设置合适的租金将确保您的财产很少空置。这意味着持续的收入。密切关注市场需求。当需求很高时, 您可以收取更高的租金。当需求减弱时, 您可能必须降低租金以吸引租户。

影响租金的市场因素
微型市场的供求关系。
资产的位置和资本价值。
市场上可比的租金。
该区域的租户资料。

2020年美国住房市场总价值将达到33.6万亿美元

美国和中国的市值相等于全球第二大年度GDP

根据 Zillow 的最新研究, 美国每个房屋的总价值为 33.6 万亿美元, 几乎是全球两个最大经济体 GDP 的总和-美国 (20.5 万亿美元) 和中国 (13.6 万亿美元)。

自 2010 年以来, 在有记录以来最大的住房市场不景气之后, 市场正努力恢复自己的地位, 全国住房市场的价值增加了 11.3 万亿美元, 增长了 50% 以上。大约 14% 的收益来自进入市场的新股票, 其余的来自现有股票价值的增长, 这突显出在过去十年的复苏和爆炸期间房屋价值上升了多少。

加利福尼亚州以其“金州”的昵称而著称, 占该国房屋价值的 21.2%, 占总人口的 12%。综上所述, 人口第二多的州德克萨斯州占美国人口的 8.8%, 但仅占该州住房价值的 5.9%。要超过加利福尼亚州价值 7.1 万亿美元的房屋, 您需要将清单上的四个州合并在一起: 纽约 (2.7 万亿美元), 佛罗里达州 (2 万亿美元), 德克萨斯州 (2 万亿美元) 和华盛顿州 (1.1 万亿美元)。

北达科他州和怀俄明州各有 660 亿美元, 在美国住房市场中所占份额最小。

在更本地的层面上, 三个大都

市超越了万亿美元的壁垒: 纽约 (3.2 万亿美元), 洛杉矶 (2.5 万亿美元) 和旧金山 (1.6 万亿美元)。洛杉矶是唯一在 2010 年代新增住房超过 1 万亿美元, 增加 1.1 万亿美元的市场。增值最大的五个大都市中有三个在加利福尼亚, 旧金山 (旧金山 (8270 亿美元), 纽约 (6570 亿美元), 圣何塞 (3600 亿美元) 和西雅图 (3560 亿美元)) 紧随洛杉矶之后。

尽管加利福尼亚州在过去十年中的大部分时间里为该国住房增添了最大的阴影, 但最近的趋势却描绘出了另一番景象。在 2013 年底至 2014 年初期间, 加利福尼亚州的典型房屋价值每年以 20% 以上的速度增长, 这是一个令人难以置信的快速增长, 但是这也是不可持续的。到本十年末, 加利福尼亚州的年升值速度已降至不足 2%, 使得德克萨斯州超过了它, 成为美国住房存量价值增长的最大贡献者-得克萨斯州的住房总量在 2019 年增长了 890 亿美元, 相比之下, 加州为 770 亿美元。

在都市圈方面, 华盛顿特区 (380 亿美元), 凤凰城 (300 亿美元) 和西雅图 (300 亿美元) 的增值额是自 2018 年底以来最高的。在此期

间, 有两座大型都市区失去了价值, 圣何塞下跌了 49 亿美元。十亿美元, 纽约减少 460 亿美元。

Zillow 经济学家杰夫·塔克 (Jeff Tucker) 表示: “在 2010 年, 美国人正为房价下跌, 未售出的房屋以及止赎率居高不下而奋斗, 而决策者们正在努力刺激需求。” “十年后, 我们面临着的一系列截然不同的挑战, 因为新房和新房的持续短缺使许多想成为首次购房者的房屋价格无法上涨。美国的财富现在已经束缚在我们的家中, 在旧金山, 圣何塞和西雅图等世界上一些经济最高产的城市中, 工人竞相争夺那里的房屋所有权, 并在激烈的竞争中抬高了房价。这种增长的大部分来自相同房屋的价格上涨, 而不是实际建造更多房屋。”

在美国绝大多数地区, 房屋价值增值占过去十年住房总价值增长的大部分, 其中包括全国增长的 86%。但是, 夏洛特和奥斯丁这两个快速增长的市场增长的份额更大, 来自新房。这并不是说这些市场的房屋价值增长缓慢-自 2010 年以来房屋价值已超过夏洛特和奥斯丁的全国平均水平-但新建房屋的速度如此之快以至于超过了这一增长。

