

了解未来影响美国房产投资的因素



最近有很多朋友都在咨询:如果购买美国房产,基本手续和流程已经了解了,但无论是刚需还是投资,都希望自己所买到的房子未来能够上涨。

要想判断楼市价格的涨与跌,

是有多种因素要考虑的,每一种因素的变动有的是可预测的,而有的则是难以预测。所以,为了方便大家做参考,本文总结了八点能够影响美国房产价格的走势因素。

一、基础设施

与中国楼市一样,基础设施是影响房地产价格的第一要素,尽管大多数人未能将其视为一个长期问题。因为基础设施不足会影响经济增长,同时又会丧失吸引高端人群的手段。

如果基础设施没有得到重大的改善,美国几个城市的高级人才和企业扩张将被削弱。更好的基础设施支持经济增长,对房地产价值的增长也极为重要。

二、天气和气候因素

天气和气候所带来的风险已经成为一个永久问题。气候风险会导致资产的物理和运营风险,从而带来新的机遇和挑战。

此外,还有与气候相关的风险,包括市场风险、技术风险、声誉风险、法律和政策风险。这只是冰山一角,因为与气候相关的风险对房地产的影响更大。

三、经济周期

经济周期是影响房地产最大的因素。宏观经济学指标指出当前的经济状况是“稳健的”,也是“我们见过的最好的”。

当我们看到稳定的就业增长和收入增加时,我们也关注微观经济对房地产业构成的风险(住宅和商业地产)。

四、政治因素

政治分歧是美国房地产业面临的重大问题,并通过对经济的影响直接或间接影响房地产业。政治上的内斗和僵局会对房地产行业造成问题,这些问题包括福利、

住房、基础设施、人口和移民。

五、资本市场风险

资本市场风险是美国房地产面临的另一个问题。房地产经纪人及其客户的头等大事是资本市场活动及其影响。尽管基础设施、气候、住房和与气候相关的风险是头等大事,但资本市场风险也是不可忽略的因素。

全球和美国国内基础设施、气候变化、住房等都仰仗资本市场。

六、人口流动

造成人口流动的原因很多,其中包括税收政策、商业条件、气候变化、技术等等。关注人口流动是房地产发展的动力。

随着全美各主要城市人口的增加,其他地区的人口在减少。这种发展能够引起对住宅和商业物业基本的需求的改变。

七、消费者信心

人类的心理活动是无法预测的,情绪容易发生急剧变化,有时甚至迅速变化。对于房地产业,对信心等情感因素衡量已成为市场分析的一部分。

信心对人们投资、消费、增加或减少活动至关重要。消费者信心是目前美国房地产面临的最关键问题。

2020年,洛杉矶的这些房地产市场,或成为主旋律

据经纪人和房地产观察家表示,2020年,房价低于150万元的市场,可能是未来一年的主旋律。

不过,洛杉矶房产经纪人预计,今年的房价将比2018年稳定或缓慢增长,当时的房价月度纪录不断刷新。

房地产评估公司老板米勒说:“尽管与两年前相比,买家在交易中拥有更大的权力,但这并不是百分之百地对他们有利。”

那么,什么对购房者有利?低利率。不利因素又是什么呢?低库存。此外,米勒说,经济如此强劲,房市并不缺买家。

这意味着,在西区等热门地区,以及洛杉矶东北部和南洛杉矶的“转型社区”等房价过去10年涨幅最大的地区,购房者将面临更多的竞标。

ACME老板普洛斯表示,79.9万-140万元的房价最热门,她建议买家提供有竞争力的报价。

普洛斯还表示,购房者如果出价高,可以考虑上市时间较长的房屋,时间长意味着它们可能价格被高估了。

另外,购房者还可以考虑那些装潢不佳或欠时尚的房屋,然后按自己的口味进行改进。还有一些融资选择可以把装修费用纳入住房贷款。



NATIONAL LIFE GROUP 国家人寿集团

生前福利万全保

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病 重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

丁昌永 & 吴家玲
Steven Ting Alice C. Wu

区域经理
240-731-8283
(招聘兼职/全职经纪)

保险规划 · 退休规划 · 年金计划
教育基金规划 · 遗产分析及规划

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850
维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22182

5-115

保单贷款与提前支取会减少保单的现金价值和死亡理赔金,亦可能导致纳税和可能会影响接受公共援助的资格。保险附加条款都需要经过审核,除外责任或限制可能就不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(NL) 是国家人寿保险公司及其联盟企业的商标。只是招聘目的而已。

赖志成

注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 汽车保险
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- 房屋保险
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176

Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

纽约人寿

《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com

袁斐
Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终身会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十五年专业经验

6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817 5-071