

# 了解未来影响美国房产投资的因素

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。

## 七、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



美国生活

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。

## 八、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。

# 房价涨贷款降,美国7成住宅普通家庭买不起



美国生活

4.9%到今年11月已跌至3.8%,加上联准会砍低贷款利率避免经济衰退威胁,双双刺激房市需求,而且低利率也使买主更容易接受较高的房价。

房地产网站RentCafe指出,普遍认为多数人无力负担买房,造成这十年来租屋者比例(9.1%)是买房者(4.3%)的两倍,但租金却未因此降低,过去十年全国平均租金从390美元成长36%至1473美元。「美联社」最近报导,全国「无壳」人口人数也持续增加。

2020年在美国买房,需记着几个重点问:我想在2020年买房,有什么需要特别注意的吗?

答:2020年是买屋的绝佳时机,因利息仍接近创纪录低点,全美许多地区的房屋库存充足,让买家处于主导地位。

不过,即使形势有利于买家,如果没有做好一些准备工作,特别是确保获得最好的房贷,就不太可能在来年进入房地产市场。

2020年买屋要注意以下要点:

### ●覆盖收入和开支

在买屋前,必须完全了解目前所有类别的收入、资产和开支。全面检查投资、银行和信用卡帐单的准确性,开始找出所有不必要的开支。在评估收入时,看看是否可以在短期内增加收入。但要记住,从以薪水为本的职业,转到以高佣金的工作,可能会引起贷方疑虑。

### ●为首期存款

许多专家一致认为,买家在寻找新屋时,应准备支付20%首期。虽然许多房贷都有降低首期付款的选项,但通常需要有私人房贷保险或类似的定期付款。在借款人拖欠付款时,采购管理指数(PMI)有助于保护贷方,以及降低借款人的首期和信用评级。支付的PMI费用就越高,房屋的月度预算就越低。

### ●调整信用评级

收入、首期和信用评级是房贷实际花费的三大驱动因素,由于可能需要逐月提出报告来解决信用问题,因此绝不可能在短时间内提高得分。第一步是向三大报告机构索取完整的信用报告副本。虽然像Credit Karma这样的信用评级网站易于追查评分,但也可以直接向Equifax、Experian和TransUnion索取报告,以确保获得准确讯息。

### ●预备好所有文件

购买房屋是预备所有文件的最佳时机,申请房贷一般需要以下文件:

最近两年的联邦和州申报表,以及相关的W-2或1099表格。过去两个月所有银行帐户的完整月结单。两个月的投资帐户月结单,以及401(k)的季度报告。详细的月度负债表,包括所有贷款和信贷帐户、股票和债券发行机构,到期余额和每月最低还款额。收入声明或雇佣信。

根据最近报告,维持十年的经济荣景将继续推进2020年之际,对于一般人而言,这并不会减轻买房负担;在486个郡中,一般收入者无法在344个郡(县)买房,等于买不起国内71%住房。

房地产数据公司Attom Data Solutions第四季分析指出,当前买房负担情况仅比第三季(73%)和去年同期(75%)稍微进步一点;进步缓慢的其一原因是因为房地产市场虽热,但抵押贷款率却下降。

Attom产品长泰塔(Todd Teta)在报告中表示,2019年第四季度房价增加9%,使得一般收入者要购买一般住房更为捉襟见肘。

这份报告指出,买家必须有6万7647美元的净年收入,才有能力负担目前全国房价中位数25万7000美元的房子,不过美国平均年收入却是5万8214美元。泰塔表示,虽然近几个月房价稍微下降,但预计短期内仍会持续上涨。

根据全国住宅营建商协会(National Association of Home Builders, NAHB)声明,市场紧缩的其一原因在于劳力与土地成本增加,使得新住房库存「建造不足」。

NAHB首席经济学家迪茨(Robert Dietz)在声明中解释,全国房地产市场持续改善,而且美国多数市场信心创下20年新高,但新住房不足却与看涨的房地产市场相互抵消。

这30年的抵押贷款率稳定下滑,去年

## 美国金融理财保险大趋势下的 绝佳创业/兼职机会



Steven Ting & Alice Wu  
全美区域经理

- 原房地产经纪和房屋贷款经纪
- 创业6年一百万俱乐部三颗钻
- 2017年个人业绩全美前四强
- 连续6年 双人海外豪华游
- 连续6年 公司原始股权

### 福利

- 1) 时间自由, 兼职或全职均可以
- 2) 公司提供免费完善的培训系统
- 3) 创建团队开发市场, 产品培训
- 4) 有机会获得:

奖金+豪华旅游+公司原始股权

因公司业务扩大,现在招聘有经验,有执照的优秀人才加入。  
对没有执照,没有经验,有意加入者给予免费培训

欢迎电洽预约 **240-731-8283**