

怎么样选择投资率高的美国房产

根据 Zillow 发布的 2018 年美国房地产市场预测:2018 年美国全国房价将上涨 6%。这意味着美国房价上涨速度将是美国工资涨幅的两倍以上。

据统计,去年中国买家在美国房产的投资中占得比例最大,不仅远超第二名,而且购房的平均价格也位居第一。为什么华人这么偏爱美国房产呢?

并不是因为我们疯狂的购买欲和跟风心态趋势,而是因为美国地产真的有良好的投资前景。

数据统计,美国独立屋是价格增长最快的,而且预计还将持续上涨,不仅如此,投资美国房产更有安全感。

下面小编为中国投资者总结了 10 条最易忽略,却可以大大帮助您减小投资风险的因素,帮您选到合适的投资房产。

01 清楚自己的购房目的

在看房产广告之前,想清楚自己的购房目的是什么。是为了稳定的租金收入?是要翻新然后再出售?或是先出租,退休之后在此安度晚年?弄清楚这些问题十分重要。

巴菲特曾说过:“民意调查无法代替思考。”

02 购房时就考虑出手房产

在最终敲定之前要想清楚 3 年、5 年或者 10 年之后谁会是下个买家。如果下个买家是投资者,你的卖点就是丰厚的租金;

如果下个买家是游客,他们可能变化不定,旅游市场到时可能会饱和;如果下个买家是当地人,那么买家候选人可以有,但他们喜欢安全整洁的教育房。

03 了解卖方中介的信息

买家总是大量研究房产,但是很少研究卖方中介。充分了解房屋中介的专业资质以及口碑将对整个购房过程起到良好的作用。

04 详细地了解社区信息

这一点很重要,要对社区当地人口、家庭收入、租金预估和安全指数等房产和业务信息进行调查。

如果你购买的房产在某社区内,那么要一份租房表复印件,确定空置房产和抵押房产的数量。还需要一份住房所有权账目复印件,查看周围是否有很多延期维修或坏账堆积。

05 要有独立检验报道

很有可能房产外观不错,社区环境也很好,但这并不代表内部也没问题。需要邀请专家来确定空调是否完好、电线是否安全、屋顶是否坚固、排水有没有问题、房屋是否受潮、暖炉是否损坏等等。这些问题一旦忽视,日后需要花费大量资金来修复。

这些检验安排起来十分方便,且价格不贵,300-500 美元。只有预定之后才能进行

检验,检验必须在押金期之内完成。

06 找一个好的房产经理

房产经理一般有两个作用:让业主满意和让租客满意。为此需要做大量工作,十分不易。

能经年妥善管理投资和租客的房产经理是十分难得的。增加租客或延长租期都要多收费,所以在计算成本的时候要把这些算进去。房产经理公司能力越强,租客满意度就越高,租期也就越长。而租客流动过快会消耗过多成本。

07 尊重租客同时也要严格要求

好的业主要让租客满意,防患于未然。如果租客一直很合作,他有要求的话业主要有回应,这样便于解决问题。

如果租客要求修缮房屋,请不要拒绝或拖延,否则将费时费力。要准备好这笔修缮的费用,记录好所有的花销。不纵容租客拖延交租。

从第一天起就严格要求租客按时交租,如果租客不守租房合约,就毫不留情赶走他。

08 尽量选择最佳房产

在社区环境优美、房产价位适中的情况下,尽量选择最佳的房产。如果高层的二卧公寓附送面积或带大阳台,那么就要选这样的。

如果之前的业主为地板和厨房花费了很多,那么卖家开出的额外费用低于之前投入的前提下,买家可以接受。

如果社区有湖,选临湖的房产。如果社区有大型设施(泳池、网球场、烧烤区)而且只比一般社区贵一点的话,选设施好的社区。

09 避免“太好”的交易

如果交易“太划算”,那一定不能上当。有可能这真是笔好买卖,而你恰好又是第一个发现的人,但是可能性太小了。

更多情况下,别人早就发现这笔好买卖了,但留到现在还没卖出去肯定也是有原因的。

10 一直掌握房产状况

有时人们买下房产、租出去以后就不闻不问了,但是后来会发现很多问题。应该时刻关注,一旦有问题就立刻解决。

随时关注有关自己房产的资金流动,每个月都要更新文件记录,确保每年都交税单。

对于很多朋友来说,购买房产一是想移民,为了子女教育等等;二是海外置业投资,多数情况下房产购买完后都是出租出去,所以专家建议以上 10 点美国房产投资的注意事项,能帮你妥善处理房屋出租问题,使投资回报最大化,毕竟每月租金可不是小数目。



有 7 件事会威胁你的房地产交易

这篇文章的灵感来自于经常听到的新票据购买者的问题,即“我怎么知道我买的是票据呢?”对我来说,他们可能不喜欢我的回答,“一开始你并不能知道,直到你完全退出交易才能认清。”说实话,退出交易可能需要几周甚至几年的时间。

当然,根据你投资的票据类型,你可以做一些事情来限制你的负面经历,但是,归根结底,发生的事情更多的是统计数据,而投资者面临的最大风险是他们没有足够的多样化数据。外界有 7 件事可以威胁到一笔交易,让我们来看看可能会影响交易的一些事情。

1. 错误数据

这可能是错误的信息,无论是由票据销售者还是可信的销售者提供的,而且,有时没有数据会像不正确的数据一样危险。需要注意的几件事包括不准确的 BPO、E&O 报告中的错误(产权负担和占用)、公共记录中的错误、数据缺失或不准确的信用报告,甚至是糟糕的报告类型,并非所有报告都是平等创建的。

有时候时机不对,某些信息还没有被记录在公共记录中,你买了这个房产,然后在买了之后它就成为了记录的一部分。

购买前的尽职调查对于确定是否丢失了重要数据是至关重要的,例如,我们不会根据票据卖家的数据来判断重要的事情,我们通常提取我们自己的信用报告和我们自己的 BPO,所以我们知道我们得到的信息是最新的,而且,如果它们的格式与我们习惯的格式相同,我们就可以更容易地识别出记录中的任何错误。

2. 注意无良卖家

显然,如果你不相信卖家,他们可能会毁了一笔交易,他们要么带着你的钱跑掉,要么不兑现承诺,归根结底还是要了解你的票据卖家。

但是,如果你是票据交易的新用户,没有一个你信任或觉得舒服的卖家,这里有一些方法可以保护你自己。

例如,您可以设置委托付款,使用受托信,或利用来自文件托管人的异常报告来清点抵押品中缺少的内容和存在的内容。

3. 不完整的抵押品或文件

这不仅包括丢失的文件,如笔记副本或丢失的作业,还可能涉及不充分的文件,包括非规避性协议或写得不好 PSA(购销协议)或 NSA(票据销售协议),这些协议没有适当的措辞来说明销售代表和认股权证以及回购条款和各种时间表等重要事项。

一份糟糕的合同显然会毁掉你的交易,如果文件丢失,找回这些文件的时间和费用可能会危及您在需要时及时取消抵押品赎回权的能力,从而使您的资本投资面临风险。

如果你已经签署了一份糟糕的合同,这并不能很好地保护你不受这类问题的影响,当这些问题出现时,还有其他方法可以解决它们。

你可以回到卖家那里去找文件,如果是遗失的便条,你可以提交一份遗失的宣誓书,但是,如果所有这些方法都失败了,您可以聘请一个文档检索公司来跟踪丢失的文档,这可能要花费几百美元,但如果你正处于止赎期,这可能会让你摆脱困境。

4. 错误的律师

这可能是最大的风险之一,尤其是当你还是新人,还不习惯与律师打交道的时候。我曾被一个糟糕的律师骗过,但那确实是我的错,因为我丢了钱,那是一次教训。显然,你需要聪明、有经验、高效的律师来代表你,毕竟,合法是你最大的支出。

当你雇佣律师时,你需要面试他们,很多票据交易的新用户不习惯面试,尤其是在专业水平上,我们刚开始的时候也没有律师,但是经过这么多年,我们已经建立了一个强大的律师名单。

所以,当你聘请律师时,你需要考虑以下几点:

他们的经验水平如何?他们对该州的止赎或破产情况有多熟悉?

他们通常代表贷款人还是借款者?

有人把他们介绍给你了吗?

他们如何向你传达过程的?

他们能详细地告诉你那个州的时间表吗?

他们州的需求有什么独特之处吗?

止赎程序每一步的费用是多少?

收费结构是否符合州政府的指导方针?

5. 缺乏风险监控

所需的风险监控类型取决于你持有的贷款类型,例如,如果你拥有第一笔抵押贷款,你最大的风险往往是税收、保险和 HOAs(业主协会),税收可能是一个威胁,因为他们优先于优先留置权,因此,如果他们进行税收出售,可能会消除第一留置权,作为票据所有人,您需要监控税收,以保护您的地位。

你可以自己监控税收或者雇佣一个税务跟踪公司来为你做这件事,在一些州,HOAs 也可能优先于第一留置权,因此,作为票据所有者,您需要检查 HOA 的情况和房产所在状态中的需求。

如果你选择二次抵押贷款,通常你最大的风险(除了房地产市场的波动)是优先留置权,要监测优先留置权,你可以自己联系留置权持有人,或者你可以拉出信贷,看看他们是否已经报告,大多数情况下,如果你是高级留置权的监督者,你可以在需要的时候做出更明智的商业决定。

6. 时间较长

我这里指的是国家具体的时间线,包括止赎、赎回,和驱逐。当你和你交易所在州的律师交谈时,一定要弄清楚这些时间表和费用是什么样子的,知道最近的政府规定或要求也无妨。

大多数票据持有人不会对每一笔拖欠的资产进行止赎,而且,许多开始取消抵押品赎回权的过程并没有实现,有时,较长的止赎时间或赎回期可能会给你更多的时间来与房东达成协议。

澄清一下,赎回期是房屋所有者在止赎出售后的时间分配,允许房东带来当前的贷款或抵押回房产,驱逐本质上是一个州的程序(在止赎出售和赎回期结束后),来帮助那些拒绝离开房产的人。

如果这是一个很长的时间表,还有其他方法可以帮助他们搬离他们确实负担不起的房产,比如为他们的下一处房产提供首付款,付钱让他们为该房产寻找租户等等。了解时间表和成本可以帮助您做出更明智的业务决策或改变策略。

7. 长时间的清算

如果你收回一处房产,而且清算时间很长,这可能会毁掉你的交易,尤其是如果你把资本成本、法律和管理费用等因素考虑在内的话,有时,没有房地产公司也会有交易风险,无论是在收购还是在清算的时候。

这更像是房地产市场的一个迹象,但是,如果你在市场营销方面很有创意,即使市场低迷,有时你也可以缩短清算的时间。

正如你所看到的,票据投资有许多固有的风险,就像房地产投资一样,我肯定我只谈到了冰山的一角。我们不要忘记心怀不满的借贷者,或对空置房产进行破坏的人的行为,更不要忘记冻结管道或市政当局罚款等因素。

但是,我可以诚实地说,我不会有其他方式,我相信,所有这些风险,以及我们当中一些人管理这些风险的能力,创造了票据投资的机会,毕竟,如果每件事都那么容易,那么每个人都会去做。

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