

核心都市六成人租房,美国租赁市场做对了什么

租房就不能安居乐业?为啥《老友记》里的“纽漂”租个房就能10年不搬家,一样开心快乐安稳?最新一期《经济观察报》就介绍了美国住房租赁市场的情况。

看过美剧《老友记》的观众们一定会记得主角们干净整洁又宽敞舒适的公寓,作为“纽漂”,他们在大都市几乎租了10年的房子没有搬家。

这在现实生活中有可能吗?答案是肯定的。

作为世界上最成熟的房屋租赁市场之一,美国租赁底层法律较为完善,完善的REITs和对租赁行业的税收优惠政策,直接激励了市场主体参与房屋租赁,增加供给;而在次贷危机以后,房屋买卖市场的低迷,千禧一代(Millennials,指1984-2000出生的人群)生活观念的改变以及移民的不断增加,也大大刺激了租赁住房的需求。

根据美国人口普查局(Census Bureau)公布的2017年第一季度数据,目前美国房屋自有率维持在63.6%的较低水平,从2004-2005年的历史最高点68%一路下跌,根据哈佛大学住房研究中心数据,美国国内承租住户数从2004年的不足3400万户一路快速上升为2015年的超出4200万户,租赁需求超过30%以上。

1. 制度基础

华东师范大学工商管理系副教授、上海易居研究院房产流通研究所所长崔裴介绍到,美国的房屋租赁市场不仅规模大且市场主体有相当大比例的机构出租方,规模化和专业化特征明显,发展较其他地区成熟。

美国住房租赁市场缘何有如此良好发展?崔裴认为,REITs(Real Estate Investment Trust,房地产投资信托)的建立,从根本上为住房租赁市场培育了大量专业

化程度较高的机构主体。

美国REITs持有的物业类型广泛,诸如公寓、酒店、商场、办公楼、医院和仓库等在内的房地产资产都可以成为REITs的资产包。其收益主要来自两方面:一是资本增值收益,二是租金收益,美国法律规定REITs 90%的税后利润强制分配给持有人。

链家研究院院长杨现领向经济观察报介绍到,得益于高投资收益率,美国的REITs规模得以快速扩张,促进了机构从事租赁业务的积极性。

除了建设REITs作为金融手段,美国还运用税收手段支持租赁住房经营者。例如,将租赁住房投资经营的正常成本(装修改造费用、折旧费、维修费等)纳入经营者收入税基扣减项目,大大降低了租赁机构的运营成本。

此外,政府通过提供优惠措施,激励地产商为低收入群体提供租赁住宅。崔裴举例称,纽约曼哈顿岛的Stuyvesant Town项目2015年从第二任业主铁狮门公司转手至黑石。在这项交易中,纽约市政府与买方黑石公司达成协议,保留该楼盘中11200套廉租房,其中的5000套在未来二十年仍作为廉租房,享受“规定租金”(control rent),帮助政府覆盖中低收入人群的住房需求。作为交换,黑石公司和另一投资方收到了包括20年期房地美(Freddie Mac)贷款,土地发展权优惠等各类不同形式的政府补贴。

2. 有保障的租住体验

美国公寓企业近20年的发展中,机构运营方逐步提供了多样化的服务,比起个人房东,租客有更加良好的租住体验和服务体验;同时,完善的底层法律也充分保障了租户权益。

在美国密苏里大学就读研究生的杭舟

毕业之后留在了华盛顿工作,相中当地一家名为Camden Roosevelt的品牌公寓。他介绍称,自己租住的公寓地段较好,大楼本身提供管理,安全便利。同时公寓中提供健身房、工作室和会客间,社区也会定时举办活动,此类公寓的租金会比同地段个人房东手中租来的房源贵几百美金。

在纽约租住了一年机构运营的公寓的苗瑞也有类似体验,大楼的管理和服务良好,在即将结束租住的一个月前,大楼管理委员会会发送专门邮件给予优惠,邀请其续约。

规模化的运营商往往意味更专业的服务。根据上海易居研究院《美国租赁市场调查》,以美国最大的公寓租赁投资企业EQR(Equity Resident)为例,除各种便利设施外租客还可享受特色服务,例如EQR与汽车租赁公司合作,住户租车能够享受相应的折扣;租户租期超过一定年限,并在租房期购买指定开发商的房子,就可以获得最高20%的租金返还用于购房,EQR损失的部分租金则可从开发商处获得补偿。

杨现领介绍到,美国租赁底层法律较为完善,在租约关系、租约管理、租金管制、承租人权益给予明确的规定;美国法律规定业主没有权利单方面解除合约,且必须满足租户合理的续约要求;部分城市的租金上浮依照当地的CPI作为参照标准制定,并向弱势群体倾斜;在权责划分上,以保护承租人的权益为核心,例如美国要求出租人对房屋安全及公共区域检查承担责任,必须保证用于出租的房屋不存在瑕疵,业主不可向承租人转嫁维修义务等。

崔裴还认为,在租赁市场发达的德国、美国等国家,租赁市场和交易市场紧密关联,形成了“租买选择机制”,租赁市场反映的租户对住房的需求十分有效,买卖价格受

租金制约,对房地产市场是一个较有效的约束。

3. 多元化租客趋势

根据哈佛大学住房研究中心(John Center for Housing Studies of Harvard University)提供的数据,与中国相似,美国租赁住宅的供应集中于大都市地区,包括中心城市(Central City)和郊区(Suburb)。美国核心都市的租赁人口占比、租赁集中度远高于中国的一线城市。以北京为例,租赁人口占比约30%,而美国纽约、洛杉矶、波士顿、旧金山、芝加哥等核心都市租赁人口占比均高于60%,全美租赁人口占比约35%。

与固有印象形成区别的是,美国租客群体中年轻人的比例并非最高;至2015年,40岁以上承租户占承租户总户数超过50%,50岁以上承租户占承租户总户数超过30%。单身承租户一直是承租户中总量及占比最大的群体。受过高等教育的承租户持续增长占5成以上。

崔裴还提到,美国民众对租房的需求成因较多元和复杂。

一方面,2008年美国房地产泡沫之后,民众认识到租赁作为消费行为较买房这一投资行为风险低。

另一方面,美国社会家庭趋小型化,单身和单亲家庭比例增加,人口老龄化,使得民众对住房的需求不断改变;对老年人来说,现有房屋未必能够满足需求,而租赁合适住房比拥有房子更加便捷及省心。

哈佛大学住房研究中心2015发布的《美国租赁市场报告》也显示,随着千禧一代就业、结婚和生子年龄的推迟,首次置业的年龄也在不断推迟,租房更能满足他们在城市间流动性的需要。

这5种简单方式就能快速美化房屋外观



朋友们,千万不要因为房屋门面的瑕疵而减少您的房产在市场上的买气。使用以下简单的方式来增加房屋外部的美观来提升买气!让潜在买家对您的房产留下良好印象。以下是几个您不必花大笔的钱或

耗费太多体力就可以提高Curb Appeal“房屋路边观感”的方式。

1. 房屋外部上一层新的油漆

房屋外部常会遇到一些糟糕的情况。根据您所居住的地点,刮风,暴雨,大雪,烈日和极端温度都会对房屋造成损害。但是通常只需要一点油漆即可使您的房子看起来像新房子一样。有时您甚至不必重新粉刷整个外墙,只需添加一些色彩在大门口,门窗或其他区域可以使房屋外观立刻“精神”起来。

2. 大门硬体更新

大门是房屋的聚焦点,因此即使是在看似很小的细节上做简单的更新也可以对房屋的美观制造出大的效果。例如,装上雅致的门环或换上有艺术感的门把都是可以让房屋外观脱颖而出的简单方法。

3. 隐藏不雅观的装设

即使是最美观的房屋,也有最好是隐藏起来的装设。例如安装莱迪思挡板Lattice Screen是一种可以使垃圾桶和空调装置隐藏起来的方法。或者如果您希望自然一点的遮挡,种植一排灌木或树木也是一种方式。

对于连接到房屋的电箱,水表可调整墙壁颜色以匹配这些装置来制造隐蔽感。这样做虽不会使这些装置完全从眼前消失,但也不会引起过多的注意。而且也不会让对接触这些装置造成阻碍。

4. 压力清洗走道,露台和车道

如果您没有高压清洗机,通常可以从当地的家庭装修商店租借一台。在短短几分钟内,您就可以从木材,石材和砖块表面上喷掉数年的污垢和污垢。清洗过后的巨

大成效可能会让您感到惊讶。

5. 种植可增加房屋美观的植物

这是一个很常见的方式,但这却是提高房屋路边美观感的最有效方法之一,也是用途最广泛的方法之一。植物和花朵可以增添色彩,在院子里形成焦点,将目光对准房屋的正面,隐藏妨碍美观的房屋特征,也可美化空置的空间。

这些简单的方法可有效地提高Curb Appeal“房屋路边观感”,是您在出售房屋时的最佳投资之一。可能最多只会花费几百美元就能提高您房屋外部的美观,并能够有效地提高房屋在市场上的买气和提升买家的兴趣,让您小小的投资得到数倍的回报。

老乡建筑装修

35年 装修经验 做工精细
诚信务实 保质保量 价格合理

- 餐馆、商业型建筑维修
- 地下室、阳台、围栏
- 屋顶、室外装修 Siding
- 扩旧房、更换/变新门窗
- 水电木工、厨、浴、卫翻新
- 内外油漆、瓷砖、地板

(Korea)443-765-5959 (中文)443-953-8866

妈妈乐 第五代 抽油烟机

大华府地区总代理 创新结构 品质保证 全美销售冠军

- 斜面抽吸
- 专利斜风箱
- 好拆、好洗、好保养

吸风面内角84度向上仰
吸风口正对前面炒锅
外角96度俯射范围扩大
涵盖四个炉眼
吸力集中没有分散
吸力强 960CFM
声音 3.2 SONES

符合流体动力学(FLUID
DYNAMIC AIR FLOW)的原理
设计,内部前后两端面积不同,由
薄往厚送风无阻力,吸力比它牌强
1/3,声音约只有它牌的一半。

内部配件很容易拆下,
可放入洗碗机里清洗。
马达永久保证
零件十年保证

热门型号:RL30S、SP730S, 本店有现货 网上有影片示范 www.pacairusa.com

30年经验,安全使用,卖屋增值
10614 Oak Pl, Fairfax, VA(近495,66) 703-385-8681 傅先生 mrfusale@yahoo.com

华府橱柜 Washington Cabinetry

主营批发:装修公司工程队特惠套餐 电话: 703-466-5388 传真: 703-476-8485
10x10 厨房橱柜\$1,000起

Email: frontdesk@wcabinet.com
www.Wcabinetry.com

- 拥有华府地区最大现货橱柜仓库,当天提货,5年质保
- A级建筑商执照,百万全额保险
- 免费估价,高档设计,数十种实木橱柜选择,相同品质比homedepot便宜50%以上
- 拆旧,安装到台面一条龙服务

招聘厨房设计、销售和安装人员,
待遇面议。电话571-212-3436王先生

地址:45448 E Severn Way, Ste. 100, Sterling, VA 20166