

疫情下哪些资产损失最大,哪些反弹最快

没有人可以准确预测新冠病毒短期或长期会对美国经济产生怎样的影响。从目前的市场数据反馈来看,经济进入衰退的可能性是很大的。

然而对于很多投资者而言,他们在市场动荡中看到机遇,而不是威胁。众多投资者将重新评估其投资组合并随时做好投资策略的调整。

1.哪几类资产类型会受到较大的冲击呢?

至2020年3月,不同资产类别的价格在过去12个月及3个月的表现。其中,最近三个月的数据可以反映出这次新冠病毒疫情对全球性经济的影响。

其中,购物商城、酒店和养老院受到的影响最大,其价格分别下降了10%、5%和2%;而可移动房屋公园、公寓楼的价格分别上涨了4%和2%。

其背后的原因是,在收入减少的情况下,人们可能会节省现金并削减支出。零售、办公室和酒店业等类型的房产投资会受到不利影响,因为人们去商店购物的频率降低,大量的公司倒闭以及人们出行的频率降

低。
2.哪类资产会经得起经济危机的洗礼?在这个时期内,租房的需求会大幅上扬。

就多单元住宅(multifamily)而言,尽管新库存量很高,但需求继续超过供应。

在2008年至2009年金融危机导致失业之后,新单位的许可证审批大幅下降。自2010年复苏以来,工作与多户单元许可的发放比率为6.8个工作/许可;在过去五年中,该比率约为6.2;至2019年年初,该比率为4.5。在上一次经济衰退中,专业管理的公寓报告租金下降幅度从-4%到-4.5%,而入住率从96%下降至92%。这在不同类型的商业房产投资中,为表现较为突出的投资类别。

公寓楼还具备某些功能,可使其在众多资产类别中脱颖而出。它具有比其他资产类型更大的租户基础,因此单个空位不会像零售和办公物业那样对收入产生实质性影响。

此外,公寓租赁的短期性质使业主能够更灵活地应对不断变化的经济状况;它可以



快速适应短期空缺,因此也可以最大限度地减少收入下降的长期影响。这也让公寓楼在经济复苏后,成为最快反弹的资产之一。当然,在不同的公寓楼中,也有不同类

型的资产类别,而不同类别的资产在经济危机来临时的表现也不尽相同。这是投资者需要做好功课的方面。

房里到处都发霉! 入住新房“不明怪味狂飘”,她跟小孩惨患支气管炎



住的地方环境如何,似乎也会间接影响到住户的健康。外国一名妈妈劳伦(Lauren Gillard)先前跟小孩搬到一间公寓,但是房子长期的潮湿,各个角落也都发霉,尽管房子都保持通风,霉菌却越来越多,更将新装潢好的浴室毁掉,更导致她跟小孩不幸患上支气管炎。

根据太阳报报导,劳伦在租下公寓前曾进入房子里参观,但当时这些问题一个也没有浮现,2018年7月31日,怀孕的她带着两个孩子搬入了公寓,但是3到4个月后,房子却突然出现一些问题,不仅很多地方开始发霉,还会飘散出一股奇怪的不明味道,而她跟小孩则是在不久之后都被确诊患有支气管炎。

劳伦随后在橱柜跟四周围的墙壁上发现了发霉的痕迹,她开始意识到这间房子非常潮湿,并且使用了许多人跟她说可以保持干燥的方式,让房子保持通风的状态,但却都没有起到太大的作用;2019年9月时,她将家里的浴室装修一番,并且更换了一些磁砖,还特别进行了防霉处理,不幸的是,没多久之后这些东西仍然因为太潮湿而发霉坏掉,磁砖甚至剥落下来。

报导中指出,房屋协会对于这种状况表示,劳伦住的地方湿气非常的重,需要请处理湿气相关的专家来评估所需工程,很有可能是排水沟堵住所造成,但一切都还需要等待最后的判定。

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

保单贷款与提款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(®) 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。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答**

5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Upright Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

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
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com

5-088

为您 保驾护航

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

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

个人及公司保险
●人寿保险 ●养老年金保险 ●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
6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817
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

5-071