



Samson Properties 维州全职房地产经纪人

沈黎晨
Kevin Shen

真诚对待 耐心专业

我们的宗旨：
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

电话：571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

邮箱：sLszj@hotmail.com

如何找到租金最高的价格点

您想购买租金或将变成租金的房屋。你应该付多少钱？计算通常从您可以收取多少租金开始，然后扣除费用，再除以您想要的回报和瞧！

到目前为止还算不错，但是您如何知道今天获得的租金将是明天获得的租金？如果您的房客迁出，将有几位新的租客排队入住？

在好时机，这通常不是问题。近年来还没有。但是在经济压力时期，愿意支付所需租金的人数会急剧减少，尤其是在租金较高的情况下。以较低的租金，您的租户将更有可能遇到影响其支付能力的

财务问题。

在租金范围的中间拥有房产，这在您最不可能出现这些问题的情况下，不是很好吗？或者至少知道该范围是多少，以便您可以决定愿意承担的风险等级？

您可以向当地房地产经纪人询问有关租金的信息，但您不会得到可靠的答案，因为他们只知道新房客要付的钱。即使是大型房东，也不知道当地的租金范围是什么样子，因为他们只看到市场的一部分。您需要对计划购买的狭窄区域内的租金进行客观调查。

幸运的是，美国人口普查局正

是这样做的。它不断调查美国人口的各种社会和经济状况。其中之一是人们支付多少租金。并报告邮政编码的答案。

存在一些技术问题，无法将普查调查转化为有用的数据。您如何将昨天的租金变成今天的美元？您需要在—个区域中获得多少答案才能获得有意义的结果？您如何确定合适的范围？

查看下表，该表显示了2018年人口普查估计的弗吉尼亚州赫恩登市20171邮政编码中有多少租房者支付了多少钱。

显然，您会在1250至2500美

元之间找到租金最高的地方。我们可以进一步完善数据，更新为2020美元，并以5%的回报率转换为448,800美元至569,000美元的有利价格范围。如果投资者在邮政编码20171的这一范围内购买，那么无论现在还是将来，寻找租房者的麻烦都会最小。

在此邮政编码中，优惠价格范围的顶部和底部之间的差额为120,000美元。在附近的邮政编码20186中，受青睐的价格范围更加分散，从248,000美元到457,000美元不等，相差210,000美元。范围不是一个公式，它必须根据实际租

金情况来计算。

优惠的价格范围是投资者的实用工具。来自政府的其他数据也可能非常有用。人口普查告诉我们，有多少人居住在邮政编码中，那里有多少房屋，以及有多少人租房。在其他地方，通过fha.gov可以找到邮政编码在过去几年中上涨了多少。耐心等待，其中一些数据点可能难以提取。但是现代投资者必须利用他们将获得的有用知识来帮助他们完善投资决策。

当前局势尚未达到顶峰的地方

美国住房市场显示出复苏的迹象

房地产经纪人雷德芬(Redfin)本周报告说，尽管一些城市努力压平当前局势曲线，但美国住房市场的新上市和房屋销售正在出现复苏的早期迹象。

研究发现，在房地产被认为是必不可少服务领域的，即使社区尚未出现当前局势案件的高峰，住房的供求也开始增强。

《四大都市的故事》

Redfin检查了芝加哥的退市，新上市和房屋销售，其中当前局势继续呈上升趋势。西雅图和新奥尔良使曲线趋于平坦。底特律(Detroit)也使曲线变得平坦，但并不认为房地产必不可少。

芝加哥：都市圈的当前局势病例尚未达到高峰。截至5月4日，每天仍有近3,000例新病例。尽管如此，住房供应和需求都在增加。

底特律：我们分析中唯一的一个不将房地产视为必不可少服务的大都市—意味着代理商在州的全屋服务到位时无法出示房屋和拜访客户—底特律在早期就使曲线趋于平坦四月。密歇根州上周宣布，从5月7日开始放宽对房地产的限制。在我们分析的四个大都市中，尽管曲线趋于平缓，但房地产市场的反弹最为疲弱。

新奥尔良：该地区在当前局势病例中经历了相对急剧的上升—随

后下降—4月2日每天超过2,000例新病例，然后在—周后迅速降至500例以下。住房供求均在此增强。

西雅图：据报道，这是美国当前局势暴发的首个震中，也是我们分析中的第一个都会在3月下旬拉平曲线的地铁，这要归功于早期的社会疏离和测试。住房供求均在此增强。

Redfin首席经济学家泰勒·马尔(Taylor Marr)表示：“尽管消费者仍然受到这种流行病的伤害，但我们开始看到复苏的早期迹象。”“即使在当前局势仍在上升的地方，供应和需求也已开始增强，因为购房者和卖方开始看到隧道尽头的曙光。这使价格保持稳定。”

过山车过山车

房屋退市激增是房地产市场正经历当前局势驱动的低迷的最早迹象之一。在全国范围内，摘牌在截至4月9日的28天内达到了创纪录的水平，当时将近75,000套房屋(每13套待售房屋中的1套)从市场上撤出。相比之下，2019年同期只有47,000个。此后，大多数市场的退市速度有所放缓，但比去年同期的退市率仍然要高得多。

底特律经历了最早，最剧烈的退市潮。截至4月5日的28天中，有600多套房屋出售，约占9座待

售房屋的1座。截至5月1日，这一数字已降至380套房屋，约占13座房屋中的1座。

上个月在芝加哥，被退市房屋的比例似乎开始下降，但是此后又反弹并超过了之前的峰值。在截至5月1日的28天内，有超过2,600套房屋(占活跃房源的8.5%)被撤出市场，比一个月前的不到8%有所增加。

同时，新奥尔良和西雅图的退市在4月中旬达到活跃上市的约6%，此后已回落至5%左右。

房屋挂牌量下降—然后在

全国大部分市场上回落，截至4月14日当周，新屋挂牌量创下了约48,000套房屋的最低点，与去年同期相比减少了一半。自那以来，它们已开始在大多数市场反弹，在截至2020年5月1日的一周内，全国攀登了约62,000套房屋。

在西雅图，到3月底，由于在家中开始订购当前局势，每天都有新的当前局势病例创下历史新高，这是由于当前局势导致的新上市病例开始崩溃。他们在4月初触底，较上年同期下降了52%，此后弥补了一些亏损，现在仅下降了约42%。新奥尔良的新上市股票也有类似反应，但反弹时间稍长，直到4月中旬才卷土重来。

截至4月2日当周，底特律的



新房源数量跌幅最大，与上年相比下降了79%。与我们分析中的其他大都市不同，底特律的新房源仍未显著反弹，但仍下降了70%。房地产仍然是一项非必要服务。尽管新的每日当前局势病例持续增长，但在4月份暴跌61%之后，芝加哥的新上市病例仅下降了43%。

销售

下降，然后反弹随着4月份的供应量下降，需求也下降了—尽管在某些市场中它已经出现了相对较快的复苏。截至4月16日当周，全国待售合同房屋数量暴跌43%，至约3.2万套，这是因为在失业率飙升的背景下，购房者退出了市场。此后，销售开始恢复。

新奥尔良的反弹最为强劲，与当前局势的遭遇相似。由于新的当前局势病例数低于其他任何三个大都市，新奥尔良的待售销售额现在同比增长2%。在此之前，在4月的第一周(即地铁看到当前局势病例达到顶峰的同一周)暴跌了

54%。西雅图地铁也出现了明显的卷土重来，待处理的销售额在4月初下降了55%之后，现在仅下降了21%。

尽管当前局势病例持续增加，但芝加哥的需求也显示出韧性—尽管不及西雅图或新奥尔良。待处理的销售现在仅下降了37%，而4月份下降了58%。

在我们分析的四座大都市中，底特律的反弹最为疲弱，签约房屋在跌至约80%的低点后现在下跌了70%。不过，据当地代理商托尼·奥兰多(Tony Orlando)称，人们仍在以较低的价格购买现房。

奥兰多说：“25万美元及以下的房屋仍具有超强的竞争力。”“我的一位客户在上市当天就与其他几位潜在买家进行了一次Zoom通话，参观了密西根州庞蒂亚克市价值215,000美元的房子。在30分钟内，有四个要约。该物业在大流行中被高价收购。”

房屋库存下降最快的地方 新上市的商品减少了近45%

realtor.com®周二报道，由于当前局势将房屋库存推至4月的新低，4月的新房源较3月下降了近45%。

住房市场—在大流行之前已经渴望新的上市—现在面临着更为紧张的供应。realtor.com®报告显

示，东北地区的新房源降幅最大，4月份下降了59.4%。中西部下降49.5%，而西部下降44.1%，而南部下降31.4%。

realtor.com®的首席经济学家丹尼尔·黑尔(Danielle Hale)说：“年初以来，我们看到了良好的势

头，这使住房市场与冠状病毒对美国买卖双方信心的负面影响有所隔离。”“大流行对房地产市场的影响将取决于该国在遏制该病毒方面的有效性以及经济如何应对。”

如果一切顺利，我们可以看到买家在今年夏天积极返回市场，以弥补失去的春天。”

realtor.com®报告称，新房源数量的下降以及退市的卖家数量的增加促使全国4月待售房屋总数减少了15.3%。

威斯康星州密尔沃基—沃克夏—西艾利市，4月份房屋库存下

降最大的城市是下跌46.1%。宾夕法尼亚—新泽西—特拉华—马里兰州费城—卡姆登—威尔明顿，下跌38.7%；RI—Mass的Providence—Warwick下跌29.3%。