

房贷浮动利率,藏陷阱须小心

无法取得不查收入固定利率房屋贷款的新移民购屋人,往往申办浮动利率房贷(Adjustable Rate Mortgage),若不仔细阅读贷款合约,低利率可能变成高利率,而且提早还款的罚金不少,后果始料未及。

签约前首先要确定合约规定的上限(CAPS)标准,通常分为利率与付款上限(Rate & Payment Caps),前者限制利率在特定期限上涨的顶点,后者则保证贷款人每月付款的最高金额。

利率上限,一般为每年增加不超过一点(1%),最高不超过五点(5%)。但有些放款机构在合约中会保留在一年内贷款利率上涨超过一点时,将超过一点的部分转移至次年的权利。因此,即使次年贷款利率下跌,贷款人的房贷利率仍然上涨。最高五点的条文,有时单独存在,而不与每年增加一点的上限规定并列;放款机构因而可随时将房贷利率加上五点。

付款上限乍听相当吸引人,放款机构人员可能告诉消费者,在任何情形下,每月最多只付1800元房贷,但当利率上升时,放款

机构会掏腰包贴补吗?专家说:「没这麽好的事!此时1800元全付利息不减本金,如果还不够付利息,亏欠的部分就加在贷款总额上。有些放款机构会让消费者延长贷款期限,当然,这也意味着消费者要付更多利息;有些则要求分期付款到期后再补足亏欠部分。」

获得低於行情的贷款利率不等於捡到便宜。一般放款机构的利率若为4%,有的机构则以2.5%招徕,此时消费者就要小心了。通常超低利率会保持一至两年,之後会与市场行情平行甚至更高,以弥补低利率时放款机构的亏损。总之,羊毛出在羊身上,其中1.5%的差额,也可能早已并入贷款总额,或全算利息而不减少本金,消费者最後会发现,付清贷款的年限必须延长。

低於行情的贷款利率,当然能使更多消费者符合贷款资格,也使当事人误以为自己能力足够负担房贷,但是,一旦贷款利率跟上甚至超过行情,而收入却未相对增加,每月支付房贷就成为沉重负担。

房贷专家也提醒消费者,浮动利率房贷



往往有提早付清房贷会遭重罚的规定,第一年就提早还款,罚金可能高达4%,第二年罚金降为3%,第三年再降至2%,第四年再降至1%,换句话说,这类浮动利率房贷第五年才能还清,若提早还清,2.5%的利率变成

6.5%、5.5%、4.5%,反而不划算了。现在已是浮动利率了怎么办?现在利息处于近年来最低点,如果是浮动利率想转为30年固定利率不妨抓紧时间把握这个好时机。

COVID-19 尚未影响租金增长,哪些城市或受影响

随着 COVID-19 流行病席卷全美,就地庇护令使大部分经济基础突然停顿。我们预计,这种大流行可能会对房地产市场产生一定的影响。

话虽如此,租金增长可能受到的影响尚不清楚,目前还无法识别出任何 COVID-19 的影响。

相反,即使在受影响最大的市场中,我们的最新估计也与当前危机之前的观察结果一致。我们的全美租金指数继续呈逐步上升的趋势,过去一个月增长了0.2%,而目

前的同比增长目前为1.9%。

近年来全美公寓租金年增长幅度

接下来,让我们一起来看看热门城市的公寓租金情况和 TOP10 排行榜吧!

旧金山湾区

位居全美最贵公寓租金榜的第1位:2居室的公寓租金中位价为\$3,102;1居室的公寓租金中位价为\$2,469。3月份,该市公寓租金较去年同期相比下降了0.2%;与上月相比上升了0.1%。

洛杉矶

位居全美最贵公寓租金榜的第10位:2居室的公寓租金中位价为\$1,761;1居室的公寓租金中位价为\$1,370。3月份,该市公寓租金较去年同期相比上升了0.5%;与上月相比无明显变化。

纽约

位列全美最贵公寓租金榜第3位:2居室的公寓租金中位价为\$2,565;1居室的公寓租金中位价为\$2,153。3月份,该市公寓租金较去年同期相比上升了2.7%;与上月相比则环比上升了0.1%。

西雅图

2居室的公寓租金中位价为\$1,690;1居室的公寓租金中位价为\$1,357。3月份,该市房租较去年同期相比上升了1.9%;与上月相比则环比上升了0.5%。

达拉斯

2居室的公寓租金中位价为\$1,139;1居室的公寓租金中位价为\$917。3月份,该市房租较去年同期相比上升了2.3%;与上月相比则环比上升了0.2%。

美国房市4月中旬触底,或领先经济复苏



在“新冠病毒”疫情爆发后,美国股市在3月23日触底,迄今反弹接近30%,而房市的景气也可望在4月中旬触底,其后逐月复苏。这两个市场的稳定,已成了当前美国经

济复苏的定心丸。

美国线上房地产数据库公司Zillow的经济学家奥森(Skylar Olsen)表示,美国房市已在4月中旬触底,虽然销售额较疫情爆发前

的高峰骤降50%~60%,但现在已经触底。

其中,卖方的售屋意愿已逐渐改善。根据Zillow统计,4月17日新增求售物件同比下滑43.8%,但此后开始反转,最新的新增求售物件减幅降为37.7%。

此外,已签约、待过户的成屋销售(pending sales)也出现了转折。Zillow的资料显示,在4月14日,这部分的销售同比下滑38.5%,但到4月19日,减幅降为32.3%。

此外,各地房市的复苏步调也不尽相同。多数疫情严重的东部地区的新增求售物件和签约但未过户的成屋销售都还未出现转折,但达拉斯、休士顿、明尼阿波利斯等疫情不严重的地区转折就很明显。

奥森说,在疫情高峰,许多外出和看房的经济活动大幅萎缩的情况下,3月和4月中旬前的房屋买卖活动戛然而止,但随着近日封锁管制的解除和就业的重启,房市被压抑的需求可能突然爆开。

Zillow公司估计,经济开始重启后,美国房屋销售量可能逐月增长10%,到2021年底,房市的交易量可望重回今年2月疫情爆发以前的高峰。

就房价而言,过去的经济大萧条皆使美国房价重挫,上一次的金融风暴中,房价由

2006年的高峰到2012年底谷总共跌了27%以上。

但这一次由于需求稳定、价格波动平稳和房贷利息偏低,Zillow预测今年房价仅微幅下挫2%~3%,但房市的复苏会比美国其它经济部门快速。

据统计,今年2月疫情爆发前的房价比2006年前波高峰多出15.5%,也比2012年的谷底大涨59%。

不过,房市未来的复苏展望也与美国整体经济息息相关,如果经济复苏缓慢,如失业率居高不下、民众收入大幅减少、对未来信心不足等,房市也可能受到波及。

Zillow公司估计,美国今年受疫情冲击,GDP将衰退4.9%,但2021年可望增长5.7%。若经济复苏不如预期,该公司估计最差的情况下(概率约25%),房价2021年可能再跌3%~4%。

全美不动产经纪人协会(NAR)首席经济学家云恩(Lawrence Yun)对房市看法相对乐观,他预估今年美国房价不会下跌,很可能再度创新高,全年涨幅1.3%,主要反映房屋供给短缺,但高端房市的售价可能下跌。

投资美国房产,如何衡量回报

相信大家在选择投资房的时候,首要考量的就是租金的回报,这是没错的,而且衡量回报的时候有一些简单的计算方法可以帮您做一个初步判断。

1%原则

年租金回报等于或超出房产售价的1%,这就是一套值得投资的不错房产。如果一套要价10万美金的房产月租金可以达到1000美金或以上,你就可以考虑购买。

50%原则

如果是贷款买投资房,每月还贷费用不能超过月租回报的50%,否则就不是一笔有价值的长期投资。

费用计算

如果你想再进一步确定这套房产

能给你带来多少净收益,首先要详细了解每月需支付的费用。虽然每套房产费用不一,但是总体来说包含:贷款还款支出、房产税、房产保险、物业管理费、业委会管理费、空置率(月租的10%)和维修费(月租的5%)。年租金减去以上费用的总和再除以12就可以得出你的投资房每月带给你的现金收益是多少。

最后,还有一点需要注意的是年回报率:比如,购房价格是170000美金,扣除所有支出,你得到的年净收益是12000美金,用12000除以170000等于7%的年投资回报率。从投资理财角度说,高于5%的年回报率投资都是不错的选择。

