





**真诚对待
耐心专业**

维州全职房地产经纪人

沈黎晨

Kevin Shen

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




1-202

邮箱: sLszj@hotmail.com

锁定期间美国房地产市场异常活跃

白天和黑夜都呆在家里,数量惊人的美国人认为大流行是升级的好时机。

冠状病毒关闭后,德克萨斯州的一家小型房屋建筑商遭受了最严重的打击。结果是:四月份生意骤减。

然后在五月,出乎意料的事情发生了。销售额比该公司当月的危机前预测高出30%。

现有房屋的许多所有者都没有卖房,这常常使像Pacesetter这样的建筑商成为最好的库存来源。

抵押贷款利率创历史新高。一些购房者说,如果他们必须有更多的住所,那么它可能还会有更大的空间。

惠特克说:“坦率地说,我们现在都做得很好,我们都很惊讶。”

惠特克说,标尺制高管正在适应新的现实:有些买家可能会选择Zoom房间或家庭教室,而不是开放

的平面图,而不是开放的平面图。

在整个行业中,公司正在使用虚拟放映和无触点平仓来保持交易顺畅。

上个月,新屋销售意外增长,最近几周房屋建筑商的库存激增。

令人们感到乐观的是,房屋市场原定是一个温泉季节,然后在病毒感染时冻结,然后反弹得比预期的快。

Meyers Research首席经济学家阿里·沃尔夫(Ali Wolf)表示:“住房紧随V形复苏之后,毫无疑问一跌势一回,它又回来了。”“但是仍然存在重大风险。”

很难说明明显的恢复将持续多长时间。迹象混杂。购买现有房屋的合同在四月份暴跌了22%,至历史新低。

但据抵押贷款银行家协会称,已经连续六周增加的购买贷款申请现在在已经回到3月初的水平。

LendingTree的首席经济学家Tendayi Kapfudz对复苏表示怀疑。他说,房地产市场无法摆脱已经失去4000万个工作岗位的经济。

卡普菲兹说:“我认为前方有麻烦。”“我不会说房屋回来了。我们度过了一些有趣的月份,但让我们看看它如何维持自身。”

房屋建筑股正乘着投资者的乐观情绪。自3月23日火山口爆发以来,标准普尔房屋建筑商指数几乎翻了一番,而今年以来该指数下跌了不足2%。

在某些方面,Toll Brothers Inc.体现了近期房屋复苏的喜忧参半的信息。

这家豪华建筑商周三表示,由于3月16日开始的暴跌,第二季度订单下降了22%。

但该公司称,买家存款被该公司称为领先指标,5月份同比增长13%,并达到了上周自2005年以来

的最高水平。在公布业绩后,该公司股价周四在纽约开盘交易时飙升,但当天收盘下跌。它今年下跌了约17%,比标准普尔500指数(S&P 500)的亏损还要糟糕。

乌云笼罩着房屋。失业使零售和酒店业中的低薪工人遭受的打击尤为严重,但随着失业率上升,房地产市场可能会越来越感到压力。

亚利桑那州Meritage Homes Corp.首席执行官史蒂夫·希尔顿(Steve Hilton)最近表示,新失业的美国人中有40%的年收入不足40,000美元,而在酒店和餐馆工作的人“通常不是我们的购买者”。

Toll的情况也是如此,客户平均要为新房支付超过80万美元。

购房者已经面临挑战。信贷紧缩,讨价还价不是特别容易找到。危机发生之前,可负担房屋短

缺,而且随着许多卖家决定撤回住房,情况变得更糟。

在房屋供应最短缺的一些地区,包括旧金山和波士顿,爆发了招标战。

凯投宏观(Capital Economics)房地产经济学家马修·波顿(Matthew Pointon)表示,许多申请抵押贷款,希望利用低利率的人可能没有资格或找不到价格范围内的东西。

他说,销售的恢复可能会推迟到今年晚些时候。

目前,住房大流行情况好于预期。但是,随着失业率高企以及经济长期复苏,反弹可能会破裂。

保险和金融服务公司Nationwide的首席经济学家戴维·伯森(David Berson)表示:“要等到我们开始在就业市场上取得更好的复苏之前,就很难看到住房强劲扩张。”

在美国抵押贷款的延期率上升到8.5%



主要发现-2020年5月18日至5月24日与前一相比,忍耐贷款总额从8.36%增加到8.46%。每周增加10个基点是3月9日当周以来报告的最小增幅。

根据抵押银行家协会的最新“忍耐和通话量”调查,目前用于忍耐的贷款总数已从前一周的服务商贷款总额的8.36%增长到2020年5月24日的8.46%。根据MBA的估计,仅现在在超过420万屋主处于宽容计划中。

由吉妮·梅(Ginnie Mae)支持的抵押贷款再一次以投资者类型(10.82%)占了最大的抵押贷款份额,比前一周增长了最大(22个基点)。用于存款服务者的耐受性贷款数量上升至9.19%,而用于独立抵押银行(IMB)服务者的耐受性贷款数量上升至8.21%。

Mike Fratantoni说:“MBA的调查继续表明,随着全国更多州重新开放经济,前景开始改善,寻求宽容的房主越来越少。在宽容方面,贷款所占的比例仅增加了10个基点。”MBA高级副总裁兼首席经济学家。“对家庭的政策支持,包括扩大的失业保险金和其他转移支付,已帮助许多人在这场危机中站稳了脚跟。由于目前有118.22%的Ginnie Mae贷款处于宽容状态,FHA和VA借款人的处境最为艰难。”

Fratantoni补充说,“宽容请求和通话量相对于前一周有所下降,导致等待时间和放弃率进一步下降。”

MBA的容忍和通话量调查的

按投资者类型划分,吉妮·梅(Ginnie Mae)在宽容中的贷款份额与前一周相比有所增加:从11.60%增加到11.82%。

房利美和房地美贷款中的宽容比重从上周的6.36%上升至6.39%。

与宽容相比,其他贷款(例如,自有品牌证券和证券贷款)所占的份额从9.54%增加到9.67%。

与前一相比,所有投资者类型中的忍耐要求占服务投资总额的百分比(%)已连续第六周下降:从0.28%降至0.20%。

每周服务人员呼叫中心数量:呼呼叫占服务组合数量(%)的百分比从8.6%下降至6.6%-这是自本调查系列于3月2日开始以来的最低水平。

平均回答速度和遗弃率也达到了本系列的最低水平。相对于前一周,平均回答速度从1.6分钟降低到1.3分钟。

遗弃率从4.6%下降至4.0%。平均通话时间从7.0分钟减少到6.7分钟。

截至2020年5月24日,在供应组合中所占的耐久贷款额(%):
合计:8.46%(上周:8.36%)
IMB:8.21%(上周:8.11%)
存款:9.19%(上周:9.13%)

房地产投资推动个人财富的五种方式

房地产投资是增加个人财富的最佳方法之一。如果您想成为百万富翁,甚至要成为亿万富翁,我相信实现这一目标的最明智的方法就是将注意力集中在此类资产类别上。不同于股票市场的极端周期性,低息储蓄账户和其他途径,房地产能够提供独特安全的投资工具,不仅可以抵御市场的动荡,而且从历史上讲,房地产市场的显著增长每十年有价值。让我们进一步讨论房地产投资的一些最大好处。

1. 欣赏

即使您要居住在投资物业中而不是将其出租,在大多数情况下会出现的长期升值实际上将使您能够及时免费居住在房屋中。例如,假设您购买了价值50万美元的房屋,在30年后的价值为150万美元。假设您当时出售了该物业,则您在过去几年中为此物业支付的本金,利息,税金和maintenance养费将被出售时的新价值所取代。

2. 现金流量

通过购买不动产,您从第一天就可以获得的现金流是任何不动产投资者的第一大收益。除了您可以在使租户负担您的硬性成本(抵押,保险,税金等)的同时在投资中创造资产这一事实之外,您还可以通过正现金流量每月获得净利润。

3. 税收优惠

购买房地产还可以提供税收优惠,在某些情况下,您无需为房地产收益缴税。请务必注意,拥有房屋可能为已婚夫妇提供高达\$500,000的税收减免,或个人的\$250,000。

作为房地产投资者,您还可以根据税法获得扣除与您的投资物业有关的某些费用的资格,例如抵押贷款支付的利息,维护成本等。

4. 杠杆作用

杠杆作用,或者是利用银行的资本来提高投资回报率,是您的朋友,并且应该在您决定购买房地产

而不是投资于任何其他资产类别时起重要作用。假设您以优异的信誉投资于住宅房地产,则可以预期常规贷款的首付幅度仅为5%至10%。综上所述,只有5万至10万美元的资本,您就可以实际获得100万美元的房地产。相反,如果您要购买多户家庭房地产,则可以期望在一级市场上实现75%或更高的贷款价值比(LTV)。换句话说,您的25万美元资本可以让您购买一百万美元的多户住宅。

5. 递延应纳税所得额

通过使用1031交易所,投资者可以通过将您出售的财产的利润折合成房地产收购来推迟资本利得税,从而延迟了对出售初始财产的任何应税。

大流行使全球经济陷入困境,它也可能是房地产市场新财富创造和繁荣的唯一最有价值的驱动力。它所要做的就是知道要寻找什么并利用机会。

