

美国房产投资之两种基本的获利模式

在美国投资房地产的两种基本的获利模式：房租和增值，即房租获取现金流和升值。

房租模式是基本可以体现房产获得的模式，即使是做升值模式，也最好是尽量地用房租来减低成本，特别是经营成本(房贷本息、维护、地税、保险等等)。任何市场的涨跌的预测都是有一定的风险的，所以你不能假定你买入后，东西就一定涨。不涨反跌怎么办呢？在美国你可以长期持有。如果你能一直保证充足的正现金流，那么，你就不需要担心这个问题了，你要保证不不断地出租，房子能够给房产带来丰厚的现金流。这是房地产跟很多例如股票、期货等等的投资方式不同的地方，就是房子是可以源源不断地带来现金流的。你不必太贪心，总希望可以抄底，谁都没有办法预测到房产跌到谷底的时机是什么时候，能捞到底部的概率微乎其微，只有多发掘一些资源，把一些可以给你提供更多适合投资回报的房源，那么，你总可以在茫茫房海里找到一些回报率高的房产投资。有时候，就算你买入后房价还是继续下跌，你也别太担心，因为有房客帮你交纳你的PITI(本金、利息、地税、保险)。

租金模式中，两个指标就成为衡量和比较投资回报的重要考虑。其中之一是 cap rate, 其计算公式是：

NOI:Net Operating Income, 即净营业收入(租金收入减除房地产税, 保险费, 维修费, 管理费等费用)/买入成本(房产售价、过户费、律师费用、银行费用、检验费用等)。

其二是 cash on cash return, 我觉得更直接地体现出回报率, 这个数据或者说是指标只计算你实际投入的资金, 和每年实际获取的现金收入。也就是说, 在上面的 cap rate 的计算方式里, 分母将银行贷款减去了, 而分子则将 mortgage 即需要归还的银行本息给减去了。其计算方式为：

(净营业收入 - 银行本息) / 首付 + 交易成本(律师、银行、检验等费用)

当然, 如果你买房子的时候并没有借钱, 那么这两个指标的结果是一样的。如果有贷款, 两个数据就不一样了, 我之前有写过几种购房付款方式的比较的不同结果, 那些都是用 cash on cash 来比较的。

房地产获利另外一种主要模式, 就是通过时间差获取升值。比如一个公寓, 1998年的售价是10万美元, 2016则是100万美元, 升值十倍。但是这种模式是以售出套现为准, 即你要出售才可以获得升值的收益, 因为房产的价值, 是指买卖双方同意交易的最终金额, 才是房产的最终出售价值。还有另外一个就是重新融资 refinance, 把房产与银行重新做融资, 套现, 即以2016年的价



值, 贷款70%或者75%出套出一些现金出来。

升值的模式, 可以按以下公式来计算房产每年的升值率(这个公式适用于出租的房产、住的房产、同样也适合于商业房产等)：

$$\frac{[(房子售价 - 交易成本) / (房子买价 + 交$$

易成本)]^{1/(n-1)} - 1

其中n就是你的买卖周期。比如买房后10年卖掉, 那n就等于10。当然, 如果你是借了房贷, 也可以参照租房模式的 cash on cash 来计算实际回报, 就是说, 将分子变为(售价 - 归还银行 mortgage 本息总和 - 交易成本), 将分母变为(首付 + 交易成本)。

经济重启楼市回暖, 美国申请贷款买房人数飙升11%!

伴随着一些州经济开始逐步恢复, 看房活动也在一些地区重启, 买家正在比预期更快地重回房地产市场。

根据抵押贷款银行家协会的数据, 上周已申抵押贷款的人数比此前一周上涨0.3%, 而一个更能反映未来购房预期的住房抵押贷款申请人数(MBA Purchase Index)则飙升11%, 是连续第四周上涨, 虽然仍比去年同

期低, 但差距和此前几周相比已经极大缩小。

抵押贷款银行家协会经济学家 Joel Kan 表示, 伴随着多地区逐步解除隔离要求, 购房申请者持续增长, 预期接下来这股购房潮仍将持续, 春季楼市此前被压抑的需求预计会在最后几周重新回来。

在10个最大的州里, 纽约州新购房申

请者跳涨14%。伊利诺伊州、佛州、乔治亚州、加州、北卡在上周都出现了百分之十几的增长。

除了经济重开, 抵押贷款利率水平也在刺激买家需求。目前30年期住房抵押贷款(贷款余额510,400元或以下)平均利率为3.4%, 首付20%的贷款的平均合同利率从0.3(包括贷款起始费)降至0.29。

申请再融资的人数却出现了连续第四周下滑, 上周下滑了3%。这是因为此前低利率已经让再融资规模空前, 上周再融资数量比去年同期增加了201%。因为申请再融资的需求太多, 借贷机构现在已经不提供最低利率。

在全部抵押贷款申请中, 再融资申请比例从此前一周的70%下滑至67%。

加州政府这次是拼了! 要为低收入人群付房租



根据一项由州参议院领导人支持的提案, 政府将为受新冠病毒影响的一些低收入

加州人支付租金。据 KTLA 报道, 参议院希望免除低收入

租户的租金, 给予房东与租户拖欠租金价值相等的税收抵免。租户将有长达10年的时间向政府偿还拖欠的租金, 其中一些人可为未指定的“艰苦条件豁免”而不必全额支付租金。

“这不是给任何人的赠品,” 民主党参议员史蒂芬·布拉德福德(Steven Bradford)说。“我们的目标是让租户有房住, 让房东不丧失房屋赎回权。”

这一提议是周二公布的经济复苏计划的一部分, 该计划还包括另外一个250亿元的“经济复苏基金”, 小企业、非营利组织和地方政府可以利用该基金帮助抵御疫情引发的衰退。

这些资金将来自那些自愿提前缴纳2024年至2033年税款的人。州政府可以提前拿到钱, 而纳税人将得到折扣。

加州公寓协会(California Apartment Association)首席执行官汤姆·班农(Tom Bannon)称该提议是“创造性的努力”。他表示, 代表业主、投资者、开发商和经理人的协

会希望“完善”该提案, 但没有给出细节。

与此同时, 州议员们正忙于起草一份州预算, 该预算将比议员们1月份的计划减少543亿元。纽约州州长纽森(Gavin Newsom)定于周四公布他的支出计划。

参议院临时议长托尼·阿特金斯(Temp Atkins)星期二誓言, 参议院将避免“正在进行的重大项目削减或广泛的中产阶级增税”, 他说, 这些选择在短期内有效, 但“实际上造成更多的经济损失, 延长我们的预算斗争”。

议员们已经确定, 今后两年将节省近1000亿元。约410亿元将来自州储备和其他预算操作, 包括内部借贷和将部分成本转移到未来几年。

其余大部分资金将来自联邦政府, 议员们预计他们将从国会即将提出的一揽子援助计划中获得330亿元。纽森和其他四个西部州的领导人星期一签署了一封给国会的信, 要求向州和地方政府提供1万亿元的援助。

美房市泡沫蠢蠢欲爆? 下个经济利空恐7月降临

美国上一回房市泡沫总共费时四年才爆破, 但这回市况遭遇新冠肺炎疫情冲击而急转直下。知名财经部落格瑞克特(Wolf Richter)日前示警, 预言不久后随着积压已久的房屋供给量涌出, 美国旧金山湾区房价可能大受冲击。

MarketWatch 报导, 财经部落格“Wolf Street”主笔瑞克特指出, 旧金山湾区一带通常行情火热的房市, 包括马林、索诺玛、纳帕和索拉诺等郡, 现在几乎都陷入一滩死水。

瑞克特写道:“这理应是春季销售旺季, 而且新上市物件理应大增。但卖方却不想让可能染疫的陌生人来家里走动看房, 他们也明白买家少得可怜, 况且这时候刊出房屋信息没什么道理, 因为之前上市的房子仍乏人问津。”

他指出, 房市前景不乐观, 因为房屋鉴价活动降低、取得房贷更加棘手, 而且度假屋供过于求可能促使屋主脱售。

瑞克特说:“等到鉴价师宣告市况下沉,

下一只大鞋将坠落, 或许在8月, 但最快可能在7月, 这将使申请房贷变得更加困难。”

另外, 牛津经济研究院(Oxford Economics)的最新报告估计, 15%的美国屋主可能迟缴每月房贷还款, 这意味这波疫情造成的房贷还款拖欠案, 将会超过经济衰退期间的数目。

牛津经济研究院说:“房贷市场的不确定性已造成放款标准大幅紧缩, 即使日后展望复苏, 那种情况也可能持续下去。”

而且, 在疫情阴影下, 加州“酒乡”(Wine Country)不动产市场死气沉沉, 当地有为数众多的度假屋——但有谁规划今夏去度假? 如果一堆待售屋上市, 也可能阻挠市场复苏。

瑞克特的结论是:原本闪烁金光的房市泡沫和热闹滚滚的度假屋投资热潮, 因为新冠肺炎疫情来袭而难以以为继, “都已在最脆弱的状态下同时触顶”。

