

# 新冠疫情对美国房市造成了哪些冲击?



新冠肺炎危机是否影响了美国房市?当新冠病毒在美国首次传播,各地在3月份...

据美国新媒体网站Vox报导,美国的房地产市场,就像股票市场一样,最近表现还不错...

根据房地产资讯网站Zillow的数据,截至5月9日当周,美国房屋总库存比去年下...

降了约20%,待售房屋的价格下降了10%以上,其中新待售房屋的价格下降了约25%...

住房市场怎么样

最近的一些数据表明买房需求正在上升。

买家似乎开始走入市场。事实是,由于需求大于供应,在价格上,卖家并没有让步。像大多数经济体一样,房地产市场归结为供求关系...

任职于Zillow的经济学家斯凯拉·奥尔森(Skylar Olsen)说,现在房屋交易活动正在恢复,其中一些交易活动在过去几个月中被抑制,但(买卖双方)仍在密切跟踪...

任职于房地产资讯网站Redfin的经济学家泰勒·马尔(Taylor Marr)说:“希望获得好交易的买家会失望的,因为卖家并不在意(房子几时售出)。”

疫情给市场带来哪些冲击

据Vox调查,在4月下旬,通往Zillow和Redfin等房地产门户网站的网络流量下降了近40%。在纽约和加利福尼亚旧金山湾区等一些市场,待售房屋的新挂牌数量最初下降了多达70%...

Redfin的经济学家泰勒·马尔(Taylor Marr)表示:“那是大流行的直接冲击,尤其是在3月下旬和4月初封城之际。”他说,到目前为止,市场最大的停滞是在复活节前一周。

迈克·德尔普雷特(Mike DelPrete)指出,在封锁更加严格且疫情更为严重的地区,房地产市场受到的打击更大。因此,纽约、宾夕法尼亚州和密歇根州等地的新房源跌幅较大,反弹速度较慢,而德克萨斯州等地的跌幅较小且恢复得更快...

这次疫情冲击跟2008年金融危机不同

这次的情况跟2008年金融危机带来的房地产泡沫不同。上次危机期间,房屋价格下跌了30%以上,数百万人失去了家园。

上一次,问题出在住房的信贷过多,人们获得了他们负担不起的抵押贷款,最终出现了巨大的房地产泡沫。现在的情况有所不同:信贷紧缩,这意味着拥有和购买房屋的人更有可能负担得起。

并非每种类型的买方和借款人都受到相同的影响。据AEI房屋中心称,自雇人士和非美国公民目前似乎较难获得住房贷款。

房屋价格在任何地方并非保持不变,或者价格根本不可能下降。奥尔森认为价格可能会下降2%~3%,并在10月触底。但是到目前为止,价格并没有太大变化或暴跌。Zillow对以前的疫情大流行中房屋发生的情况进行审查后发现,例如在SARS时期,交易量骤降,但房价变化不大。

值得一提的是,住房市场在很大程度上跟地区经济有关。也就是说,纽约州与德克萨斯州的情况不同,因为两者受到疫情影响不同。而且,仅因为市场今天看起来还可以,并不意味着明天也可以,尤其是在新冠病毒和经济存在不确定性的情况下。

## 应该把你的房产租出去吗?你应该考虑的三个问题

许多初学或想做投机类型的房地产投资者认为,房地产投资的关键是找到一处陷入困境的房产,修复它,然后卖掉以获取最高利润。对于许多人来说,把它作为一个租赁房产最终会成为一个错误、一个备用计划或最后的选择,但是将房产进行出租是一件坏事吗?不管你是如何拥有一处房产的,在考虑是否应该以租赁的方式来拥有它时,有几件事情需要你记住。

### 1. 房产的地段

你所在的城市将会有一些地方被认为是更有吸引力的,要在工人阶级的预算之内,并且靠近重要的设施,如学校、杂货店和发达的购物中心。尽管在战争地区购买廉价房产的呼声和争论仍在持续,但较高的利润率可能不值得你为管理和维护而头疼,如果你没有当房东的经验,你通常会想避开这些地方。

如果你以足够的利润率购买了房产,或者通过恢复、额外的面积等创造了强制权

益,你可能会决定在你每月支付抵押贷款、税收、保险和HOA(如果有的话)之后,房子可以有现金流。你可以查看该地区的租金水平,看看租一套自己的房子(包括卧室和浴室)需要多长时间。如果你有可用的信贷,或者你的合伙人有,房产看起来会有现金流,它有股权,而且在一个好的地区内,你可能会是一个赢家。

### 2. 房产可以产生现金流吗?

如果你意外成为房东,你可能从未想过现金流,如果你的房产一直闲置在那里,再融资可能是唯一的选择,首先要看的是,你每月能以多少钱把它租出去。如果这是一笔微不足道的交易(即每间房的现金流不到100美元),对你来说可能没有意义,现在是时候着手实施C计划了。

如果你可以收支平衡,这可能是一个潜在的机会,但每月与房客打交道只是为了支付账单,可能很快就会成为一种消耗。许多投机者在市场低迷时发现自己处于这种境

地中,大多数投机者都让房产丧失抵押品赎回权或成为做空交易,预防是最好的方式,以更高的利润购买。

如果你的目标是作为租赁房产来购买,重要的是你要审查当前的租约是什么、租约的期限,以及它们是否反映了市场租金。如果不是,搞清楚为什么?以前的房东把它们留下来只是为了让这个地方有人住吗?他是否拒绝做必要的更新,并保持租户的低租金?这两种方法都可以使您有机会进行所需的更新和打扫(无论从字面上还是比喻上)。

只要考虑清楚你需要多长时间才能收回你的现金投资(通过提高租金),以及它是否符合你的标准就可以了。每隔一段时间,你就会发现一笔交易,乍一看没什么吸引力,但仔细一看,就会发现它是一座金矿,如果它在一个好地方,就可以产生现金流。

### 3. 租赁购买

也许这个房产不是摇钱树,但它是一个

体面社区里的理想房产。随着失去房屋赎回权流失所的房屋人数的增加,你扩大了那些想拥有房产但还没有贷款的人的范围。“租赁购买”指的是,房屋的居住者已经有了租赁合同,但同时也有一个购买权,可以在未来某个日期以设定的价格购买房屋。不管最终是否由承租人行使,你都可以为期权收取一笔较大的预付款,他们也会像对待自己的房子一样对待你的房子,对租房者也更有利。

如果你还没有做过或不熟悉租赁购买(或这种类型的转售),不要无知地接近他们,做好你的尽职调查,让律师检查你的文件,因为不正确地交易可能会遇到一堆你本可以轻松避免的难题。随着市场的变化,你可能会注意到你的房产需要更长的时间才能出售,所以你需要考虑b计划。你觉得怎么样?当你考虑一个房子是否适合作为出租时,你还使用了什么其他的标准?你可以在评论中跟我一起讨论。

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 Financial Group, LLC Upright Planning

**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** Agent, New York Life Insurance Company

《财富》杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 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

**袁斐** Fanny Yuan  
特优成就奖  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
全国优秀业绩奖会员  
二十五年专业经验

6901 Rockledge Dr.  
#800 Bethesda,  
MD 20817-1817  
5-071

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