

了解贷款与全款,助你成功配置美国房产



我们常见的在美国买房子付款一般有两种方式,一种是贷款买房,另一种就是全款买房。那么,出国配置美国房产,两种方法哪种比较好呢?

全款现金买房的优点

1. 全款现金有利于压低Deal价格

在美国大部分的人都会购买二手房产,因为而二手房数量较多,且一般社区环境、

地理位置和基础设施等都已经非常完善。

二手房的Transaction过程中最重要的一点,应该就是议价了。一般来说,二手房由于需要买家竞价购买,所以最终的出售价格往往要比挂牌价格高出许多。但是由于很多卖家更喜欢和全款现金买房的客户Deal,近几年甚至出现卖家降低房屋Deal价出售给全款现金的买主。

2. 后期出租更容易获得正现金流

如果购房者以现金的形式买房,那么之后如果想要出租自己的房子,则租金会成为购房者的正现金流。但是这种情况并不代表购房者是盈利的,因为需要考虑市场的多方面因素。

3. 过户手续办理更迅速

如果购房者选择以贷款的形式购买房产,在买卖双方达成Deal协议后,还需要贷款银行或者贷款公司出具相关的证明,以及帮助完成后续的手续。而以现金形式购买房产的客户,就可以省去这一部分的时间,直接进入房屋的过户阶段。

贷款买房的优点

1. 减轻投资购房者压力

贷款买房的最大优点就是可以减轻购房者的压力,将偿还房屋贷款的风险分摊给了个人和银行。贷款买房对于购房者前期投入的要求相对较低,购房者只需要支付一定的前期款,然后每月支付一定的费用便可拥有自己的房产。并且在贷款购房的时候,贷款银行和贷款公司也会审查贷款者以及相关房产的全部资料,这样可以保证买卖双方的Transaction安全。

2. 享受利息免税的优惠政策

拥有属于自己的住房自己的家,对美国人来说也是非常重要的一件事情。虽然很

多美国本土的人士都选择租房,但是美国政府从国民利益的角度出发,仍旧鼓励民众贷款买房,拥有属于自己的房子。

首先购买住宅贷款的房贷利息可以减税,而租房者每月的租金却不能减税。第二,屋主缴纳的房地产税也可以减税,租房者虽然不必缴纳房地产税,但每个月的社区管理费也是一笔不小的开支。

3. 杠杆作用,实行高效配置

生活中我们常常用到金融杠杆,典型的例子就是贷款购房。购买自住房也好,配置物业也好,先付一部分,其余的从银行贷款,既解决了居住需求,同时房子也增值了不少。在谈及配置风险时,就认为房产是相对稳定的资产,其实配置房产价值倍增应归功于金融杠杆的利用。

4. 有效避免通货膨胀带来的影响

你的实际贷款利率= 账面贷款利率 * (1 - 免税率) - 通胀率。假如贷款利率6%,通胀率为3%,利息免税为30%,你的实际贷款利率只有1.2%。

以上就是全款 vs 贷款哪个更划算的知识,需要提醒各位的是:每个人在买房的时候可能会碰到不一样的问题,还需要大家根据自身的情况去合理的对待,避免陷入误区。

南加州房产经纪称“忙死了”,大量亚洲买家在线买房

随着新冠肺炎(COVID-19)在美持续流行,疫情造成的经济萎缩显而易见。企业关停,就业机会减少,美国不少居民开始靠领取EDD发放的救助金过日子。最明显感到阵痛的市场莫过于股市和债市,而楼市却在这场疫情中得到意外的提振,不但华人父母对学区房需求不减,更是出现大批看准时机购房的亚洲买家在线看房,让房产中介直呼“忙死了”。

据南加州经纪表示,疫情期间不但没有像很多人想像的那样出现房市暴跌的情况,反而不少房价却仍在上涨,许多顾客也仍然乐此不疲的看房,其中大多是购置学区房的华人父母,因为秋季开学季将到,房产经纪人现在比疫情爆发之前更忙。

春季是房地产行业的销售旺季,行业内称之为“小阳春”,今年受到新冠肺炎的影响,加州政府采

取居家隔离措施阻止传播,开放商不得不中止新房建设的工程,许多卖家也害怕受到疫情影响仍在观望,导致房屋供应不足,市场上仅有的一批待售房屋净产值上升,尤其是那些优质房产和学区房,并不会受到动盪影响,自然就成为「香饽饽」,几乎每个房子都有多个买家在竞争,且出价往往高于房屋挂牌价格。

美国商务部发出的数据显示2020年3月美国新房开工总量下降了22.3%。可加州房地产租赁销售网站Roofstock的亚洲投资者访问量却激增了500%。这是因为房地产属于“刚性需求”,尤其是华人对学区房的需求,不会因疫情下降,加上如今许多平台如Zillow和realtor.com也都推出了Live Open House的服务,让购房者可以在线看房。

据悉,亚洲投资者们受惠于在

线看房,并不受疫情影响,因为对于投资房而言,净租金回报和现金流是最重要的,只要持有优质资产和稳定现金流收入,那么无论市场如何变化,只是赚多赚少的问题,而一旦市场好转,优质的投资房也会立即上涨。

至于本地居民,由于美联储将联邦基金利率目标区间下调1个百分点到0%至0.25%之间,启动量化宽松计划,这无疑增强了买家的购买力。根据Redfin数据显示,截止至5月底,房屋购买需求进入增长模式,经季节因素调整后,房屋购买需求比疫情前增长16.5%。

不过此次新冠肺炎对房价必然是有所影响的,但这无法和2008年金融危机相比,南加州的房价涨幅相比去年同期明显趋缓,但不会掉头垂直向下,即便房价出现短暂下跌,强劲的买方需求和有限的库存仍会助涨房价。



美联储零利率延至2022年! 房屋贷款利息史低,重贷增多



什么是零利率

「零利率」是指联储会借款给银行,是指「隔夜拆借」,24小时不收利息,只是临时借用一下。而房屋贷款是15年到30年的贷款,属于长期贷款,两者有差别。但尽管如此,目前房地产利率仍然在历史低位,30年固定利率大约在2.875%左右,15年固定利率则在2.5%左右。

复工后才可重贷

疫情影响很多人丢了工作,无法符合查收入贷款的条件,只能等疫情恢复后拿到薪水单再贷款。但现阶段只要符合条件且前来咨询的人,都会选择重贷,因为现在利率真的非常好。

审批更严格

审批要求比原来更多,譬如向雇主确认工作。以前贷款程序从开始到完成只要45天,并且只需提供一个薪水单,但现在贷款公司在最后完成前还会要求提供最新薪水单,确认收入没有受到影响才会放款。

申请延付不能做重贷

受疫情影响,政府针对无法马上偿还贷款的人,出台可申请延后付款的政策。而有些人明明有能力支付,却非要投机,一边申请延后还款一边做重贷。付不出贷款后又申请重贷,两者自相矛盾,针对这种情况贷款公司只能拒绝他们的申请。申请延后说明财务状况出现问题,一旦申请虽然不会影响信用分数,但会留下纪录,贷款公司只要一查信用报告,就会发现问题,进而拒绝申请人重贷,因此建议民众如果没有受到影响,最好不要申请延后还款。

高风险贷款几乎全暂停受疫情影响

贷款公司或银行会严查高风险贷款,譬如大额贷款Jumbo loan 投资屋套现(cash out)就很难再拿到钱。因为贷款公司会考虑很多房客不付租金,那麽对贷款人就有影响,银行可能会提高门槛,要麽就是利息很高,要麽就是申请者薪水收入高,能在租客无法付房租的情况下,自身薪水还能负担投资屋房贷,满足这些条件银行才会考虑,目前银行的确暂停了很多高风险贷款。

温馨提示:在各大银行一再提升贷款限制及要求的情况下,做贷款预审是极其重要的,一个好的贷款预审免去了很多在贷款过程中不必要的精力与麻烦。