

华人热衷于购买美国房产,因其有良好的投资前景



这几年,由于国内中产阶级崛起、国内限购政策实施、美元升值等因素,更多的人选择到美国投资房产进行资产配置。

数据调查显示,中国买家最感兴趣的前十城市依次排名为:洛杉矶、旧金山、纽约、奥斯汀、奥兰多、波士顿、休斯顿、芝加哥、拉斯维加斯、达拉斯和孟菲斯。

大家选择美国房产其实就分为两大类,一类是刚需、一类是投资。

刚需就是有居住需求,要么是工作、移民需求自己住,要么是为了孩子的学区房所买的。

PS:其实国内的学区概念是模仿美国,最早起源于麻省的波士顿,为了保障各个地区孩子能就近入学。

投资房也分为两大类,一类是传统的房产投资有产权的、一类是无产权的投资。

传统的房产投资跟国内的一样,以收租为主,过一定期限觉得有必要了就转手卖掉,这样既能有租金收入、又能获得资本利得,再加上美元兑人民币的升值,年回报率能达到8%左右。

这类投资很直接就是所有的收入都能自己拿到,但是风险在于要自己寻找租客,房子出现任何问题需要帮租客解决(如果你本人不在美国是多么麻烦)。

所以出租房托管给正规经纪人绝对是省心省力的不二选择。

还有一个风险是如果房地产市场不好,房价没有涨,这个亏损要自己承担。

另一类投资房是没有房产权而只有股权投资,也就是你买的不是具体哪个户型,而是和其他人合伙给一家公司帮你去购买个小区的一套或者几套甚至整栋楼,然后进行管理出租。

这么一来你不要有任何费心的事情,而这家管理公司会按照约定给你利息或者分红,等到项目卖掉后也会按出资比例分给你利润。这一类最大的缺点是你自己没办法控制收入,收多少,什么时候卖都没有控制权。

1. 为什么华人这么偏爱美国房产呢?

众所周知,美国产权是永久性的,所以,许多刚到美国的中国买家都会有“在美国买房就要住一辈子,甚至要代代相传”的观念。

其实这与美国的实际情况不太相符。根据历年平均统计,美国人大约7年左右就会换一次房屋。

换房的原因多种多样,比如工作地点改变。子女外出读书,家庭人口变化,或者退休后把城区市中心换到偏远安静的郊区等。此外,美国换房频繁的原因还在于没有户口的限制,同时城市乡村差距小,住在哪里都很方便。

那么投资房产的主要收益体现在哪里呢?事实上,在美国投资房产的收益体现在较高的租金回报率和房产的升值空间。

因此,投资房产有两个方面需要考虑:一个是租金回报率;一个是升值的潜力空间。

2. 美国的房子出租不难

在美国房子出租并不难。以洛杉矶为例,这里经济繁华就业机会多、留学生诸多又是旅游城市,需要大量租房。

很多买家担心房屋无法出租的问题,其实是过虑了,没有房子是租不出去的。房子能否出租取决于业主希望的租金是否符合租赁市场的价格,关键在于开价是否符合市场。

通常,房屋越贵的地方其租金回报率是比较低的。比如东南两岸的纽约,旧金山,洛杉矶等都是房价比较高的区域,由于这些地区房价常常攀升,而对应的租金上涨水平跟不上房价上涨的幅度,因而其租金回报率相对比较低。

但从长期来看,这些地方房屋升值的空间比其他租金回报率高的地方要大,因为想要购买此类房屋的人数较多,而买入的数量越多其房价就越高,这就是供需平衡。

所以在投资时,并不是购买低价格高回报的房屋就是最好,而是要综合多方面考量。

3. 经纪公司很关键

美国是一个资讯透明的地方,在看好一处房产后,一个好的经纪人会帮助客人做房屋的价格评估,估算这个房子在最近的交易市场中的价值。

如果卖主的价格高了,经纪人就要帮助买家杀价。如果要价低于市价,经纪人就要帮买主赶快抢下。

有的时候有多位买主都看上同一个住宅,为了得到住宅,可能要出比要价高的价格才能行。

因此,并不是每一个房屋都要杀价,而是要看要价的高低。重点是,买家要能正确评估房屋的价值,这需要一位好的经纪人协助。

美国房地产市场之所以繁荣活跃,其主要原因除房地产业完全实行市场机制运行和具有完善的房地产法律制度外,还有就是美国政府重视房地产经纪行业的发展。在美国,二手房销售占整个房地产销售的85%,但不管买卖新房或二手房,开发商基本不直接出马,房地产经纪人发挥着非常重要的作用。经纪人全过程处理,省下的是买卖双方对交易过程合法性的担忧。

作为买家,找到值得信赖,并为之能合作愉快的经纪人是一件非常重要的事。

一个好的经纪人可以帮助您实现投资的高收益,往往是事半功倍的效果。比方说,经纪公司可以从MLS得到各种准确的数据。买家要买房的时候,要求经纪人做房屋估价外,不妨也要求做一个租价评估;这对

于专业的经纪人来说没有问题。

4. 外国人办理房贷有差异

贷款投资,以房养房,是比较划算的房产投资方法,海外买家可以在美国贷款购房,目前很寻常也很容易。但是,不是每一家银行可贷款给海外买家。

外国人贷款与美国贷款之间是存有差异的:

美国人贷款条件:信用、收入、工作是否稳定;外国人贷款条件:需有较多自备款,通常要求40%-50%左右。一般大约能贷到5-6成。

由于每一个银行的贷款利率不同,对申请人的条件要求也不同。通常如果银行利率较高,则手续简单要求低;

有的银行利率低,但是要求条件多,并不是每个人都能符合。建议申请贷款之前多家咨询,多比较,选择适合自己,对自己最有利的一家。

5. 了解美国文化很重要

在美国买房,不要为了砍价而挑毛病,许多买家为了砍价而故意鸡蛋里挑骨头。

这个做法是有别于美国文化。在美国习惯中,因为喜欢这个房屋而出价。

选择出价的原因,必定是已与其他房屋比较后,觉得它是其中最符合条件或者是性价比最高的。

每个房屋都不是完美的。挑毛病只会让卖家反感,适得其反。卖家有可能会直接不考虑买家的出价而选择别人。在另一方面,通常称赞卖家的房子是博得卖主青睐的方法。

在美国,房子买卖与家具买卖是分开的,这是当地的习惯。通常买卖房屋的时候,房价包含了不可移动的装饰。比如固定在房屋的吊灯,地角边饰,嵌入式的柜子等等不可移动的配件。

而可以移动的配件都是属于个人的物品,比如沙发、桌椅等家具,不包含在房价内。

另外,院子里的盆栽可以移动,便不在房价内,院子里的树是种在地上不可以移动的就包含在房价内。

卖家卖了房子,不一定愿意卖他的家具。如果说屋内有自己喜欢的家具或装饰,买家可以提出购买建议。

据统计,中国买家连续四年,蝉联外国买家在美购置房产交易额第一名,从之前一年的273亿美元跃升至317亿美元。

为什么华人这么偏爱美国房产呢?并不是因为我们疯狂的购买欲和跟风心态趋势,而是因为美国地产真的有良好的投资前景。

旧金山湾区房地产交易量下降,独立屋更受青睐!

最新统计显示,疫情下,近两月旧金山湾区房地产交易普遍下降1/3左右,旧金山交易量更是下跌了近一半;但交易量下降并未令房价下跌。

Zillow网站的统计数据显示,在圣塔克拉拉(Santa Clara)、阿拉米达(Alameda)和康特拉科斯塔(Contra Costa)县,房地产交易中位价格有明显上涨。5月湾区7县房地产中位价格为86万6,900美元。

这显示由于屋源紧缺,尽管因新冠病毒疫情下经济关闭和限制,但人们购买房屋的需求,仍然保持强劲。Zillow经济学家杰夫·塔克尔(Jeff Tucker)表示,这些数字令人感到惊讶。

疫情下经济封闭,导致湾区也出现创纪录的工作丢失。但即使面对未来经济的不确定性,湾区市场的房地产紧缺,导致交易价格上升,出现2017年房地产高峰时期之后,难得见到的价位。

即便疫情下很难参观房屋,也不太可能与房地产经纪人进行面对面的交流,这也难挡买主的热情。

其中一个重要因素是,目前利率仍然维持在3.1%的低位。

Zillow统计显示,与1年前相比,5月旧金山湾区的独立屋交易,7县中有5县的中位价格出现上涨。圣塔克拉拉县房地产交易中位价格与1年前相比,上涨了4.6%,为125万美元;康特拉科斯塔县上涨2.4%,达66万900美元;在阿拉米达县,也有2.1%的上涨幅度,达到88万9,700美元;索拉诺(Solano)

涨了5.9%,达46万2,100美元;索诺玛(Sonoma)出现2.9%的涨幅,达64万6,300美元。

在湾区房价最贵的2个县,中位价格则稍有下跌:旧金山中位房价为153万美元,也仅比1年前下跌1%;圣马刁县下跌1.6%,中位房价为145万美元。

马林(Marin)县、纳帕(Napa)县的统计数字还没出来。

但湾区康斗的价格,则继续出现下跌。圣塔克拉拉县跌幅几近15%,在旧金山、圣马刁、阿拉米达和康特拉科斯塔县,跌幅则较小。

塔克尔解释称,在疫情下,有花园、私人生活空间的独立屋,备受青睐;由于康斗的生活空间较小,疫情下不得不尽量避开共用区域,导致康斗不被买家看好。

房地产经纪人称,当前仍在市场寻觅的买家,均是诚意十足,看中一幢房子就会出手的。有一些经纪人称,由于市场上房源不足,硅谷的房产仍是竞相争夺的对象。

尽管疫情下工作可以远程在线进行,但并没有见到,大家想到郊区用更便宜的价格换个更大房子的。

硅谷中心的社区,包括帕罗阿图(Palo Alto)、山景城(Mountain View)、库珀蒂诺(Cupertino)、桑尼维尔(Sunnyvale)、萨拉托加(Saratoga)等城市,成交价格高于标价的现象,也有所增加。

萨拉托加房地产经纪人马克·王(Mark Wong)表示,疫情下买家还很活跃,他



本人就见到,有客户想要搬离旧金山高层公寓,到南湾买一套独立屋的。

王表示,高科技公司仍然表现强劲,每天都有人买卖房屋,收入对高科技从业者来说,还是很稳定的。

但疫情下的交易,很多都是在线完成的,动作都很快,王说,有的房源刚贴出来一天,就被抢掉了。

湾区房地产经纪人协会(Bay East Association of Realtors)主席蒂娜·韩德(Tina Hand)表示,沿I-880走廊的需求尤为强劲,目前的低房贷利率,绝对是个促进因素。

韩德表示,疫情改变了买房的习惯,如今人们开始严肃考虑传统的独立屋,重回自己花园的时光。