

未受疫情反复影响,加州房地产市场稳定向好

加州的四个 County 2020年6月份的独立屋交易数据统计出炉, LA County, 橙县, Riverside County 和 San Bernardino。

统计包括当月的新上市房屋的数量、当月的成交量、当月的房屋平均成交单价、以及当月平均的房屋从挂牌上市到最后完成交易的时间(即:在市场天数)。

各地区5月和6月交易数据对比:

加州尔湾房地产市场 Irvine

● 6月在售217套(较5月减少15套,略降6.5%);

● 交易中109套(较5月增加42套,上升

62.7%);

● 成交188套(较5月增加77套,上升69.4%);

● 6月平均单价\$500相比5月(\$516)-3.1%, 较去年6月(\$500)+0%。

亚凯迪亚房地产市场 Arcadia

● 6月新上市60栋, 相比5月(45栋)+33.3%, 较去年6月(61栋)-1.6%;

● 6月成交25栋, 相比5月(11栋)+127%, 较去年6月(34栋)-26.5%;

● 6月平均单价\$546, 相比5月(\$498)+9.6%, 较去年6月(\$506)+7.9%;

● 6月房屋在市场天数45天, 相比5月(72天)-37.5% 较去年6月(64天)-29.7%。

奇诺岗房地产市场 Chino Hills

● 6月新上市62栋, 相比5月(67栋)-7.5%, 较去年6月(117栋)-47%;

● 6月成交40栋, 相比5月(30栋)+33.3%, 较去年6月(68栋)-41.2%;

● 6月平均单价\$359, 相比5月(\$341)+5.3%, 较去年6月(\$351)+2.3%;

● 6月房屋在市场天数29天, 相比5月(37天)-21.6%, 较去年6月(44天)-34%。

东谷市 Eastvale

● 6月新上市71栋, 相比5月(67栋)+6%, 较去年6月(69栋)+3%;

● 6月成交47栋, 相比5月(26栋)+81%, 较去年6月(57栋)-17.5%;

● 6月平均单价\$218, 相比5月(\$200)+9%, 较去年6月(\$210)+4%;

● 6月房屋在市场天数30天, 相比5月(25天)+20%, 较去年6月(37天)-19%。

可见,加州整体房产销售表现并未受疫情反复影响。历史低位的抵押贷款利率让市场开始回暖,房价也已保持向好。

美国购房贷款利率创历史新低! 现在不买房要待何时

购房贷款利率来到历史最低点! 现在不买房要待何时!

最新消息,根据 Freddie Mac(房地美, 联邦国民抵押贷款协会) 最新的市场调查显示,美国抵押贷款利率本周下降创造了一个新的里程碑。

截至7月2日,本周的30年期固定利率抵押贷款平均利率为3.07%,比前一周下降

0.06个百分点,同比下降0.68个百分点。这是自1971年调查开始以来的最低记录!

Freddie Mac 首席经济学家山姆·哈特(Sam Khater)在一份声明中说:“抵押贷款利率继续缓慢下降,很可能在今年晚些时候将平均30年期固定利率抵押贷款降至3%以下。”他补充说:“在经济方面,最新数据表明,过去两周经济活动的反弹已经暂停,消

费者支出略有下降,购买活动有所回落。”

15年期固定利率抵押贷款小幅下降至2.56%,而5年期美国国债指数混合可变速率抵押贷款平均为3%。30年期和15年期固定利率抵押贷款本周平均为0.8点,这意味着消费者平均支付了贷款金额的0.8%的折扣。

自美联储在3月中旬将基准利率削减

至接近零以来,十年期国债收益率与30年期固定利率抵押贷款平均值之间的差距一直以来都很大。经济学家将其归因于零售抵押贷款市场面临的挑战,预计该挑战将在未来几个月内消失。疫情期间利率下降导致近几个月买房房屋贷款申请激增,6月中旬达到11年来的高点,随后由于美国重开经济,稍微有所下降。

疫情影响! 美国哪些地区房产受冲击最大?

据《福布斯》报导,房地产数据公司 ATTOM Data Solutions 的最新报告显示,纽约、新泽西州和伊利诺伊州的众多县因出现大范围房主违约和丧失房屋赎回权,将成为美国房地产风险最高的地区。

随着新冠病毒(冠状病毒)病例的持续增加,经济仍然处于不稳定状态,对人们支付住房费用产生巨大影响。

《冠状病毒援助、救济和经济安全法案》(CARES法案)的实施,能够帮助那些因受新冠病毒影响而出现财务危机的人们度过当下的难关,但根据 ATTOM 数据显示,仍有282,767套房产进入止赎流程,不过还有救济方法。

尽管《CARES法案》得到广泛宣传,但许多房主可能不知道他们有很多还款选择。Realtor.com 的高级经济学家乔治·拉蒂乌(George Ratiu)说,“人们可能不知道的一件事是,他们不必提供因冠状病毒而面临困境的资料,他们所要做的就是与贷款人谈

疾病控制中心(CDC)的数据显示,受新冠病毒冲击最严重的地区,住房市场受到很大影响,市场表现最弱。为了确定美国哪些地区住房市场最脆弱,ATTOM 经济学家考察了406个县,权衡了房主会丧失房屋赎回



权的各种风险。

排名前50位的住房市场最脆弱县集中在东海岸和芝加哥附近,在许多情况下,房主维持房产的成本超过了他们的工资收入。

除了每月还贷外,房主还有其它费用支出,例如财产税和保险,这50个县中的43个县,房主工资收入的30%用于支付住房费用。

从新冠病毒大流行前的2019年第四季度至2020年第二季度之间,住房成本占工资比例最大的前五个地区中,纽约威斯切斯特郡(Westchester County)的住房成本出现了最大的飞跃,上涨了7.3%,其次是纳苏县(Nassau County)3%和罗克兰县(Rockland County)1%。

卑尔根县(Bergen County)是新泽西州人口最多的县,因靠近纽约市,卑尔根县已成为纽约客的备选地区,从而引发买房竞价现象。卑尔根县 Coldwell Banker 房地产经纪人凯伦·德马科(Karen DeMarco)表示,一些当地人面临的经济困境,正在挑战他们维持住房费用的能力。

以下是2020年第二季度房主养房成本占工资比例最高的前五个县:

纽约州威斯切斯特县:77.1%

纽约州罗克兰县:71.1%

纽约州拿骚县:63.4%

加利福尼亚河滨:62.5%

新泽西州卑尔根县:58.5%

对于救济法案未涵盖的房主,专家建议立即与您的贷款公司联系。在很多情况下,房贷公司将与借款人一起制定负担得起的还款计划。

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
《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

Agent, New York Life Insurance Company

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

袁菲 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

二十八年 专业经验

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071