

深度解读美国房产走势及发展趋势



中国人最喜欢选择在美国哪个城市置业?

作为安心资深安家顾问,每年接待超过200户美国登陆家庭,在接待过程中,不难发现:

70%的客人会选择加州安家,其中60%的客人会选择洛杉矶,然后是旧金山还有圣地亚哥

10%的客人会选择在纽约

10%的客人选择在波士顿

还有近年来越来越多的客人选择在西雅图,还有少部分的客人会选择在其他各个州,比如德州,北卡,亚利桑那。

华人口最多的城市是洛杉矶,188万华人

第二是纽约,180万华人

第三是旧金山,100万华人

其它所有能叫得出名字的城市,都不超过30万华人。所以基本上,我们还是朝着华人多的地方去的,为什么?

第一,那肯定是个好地方,第二,华人相关的设施各方面会比较好。第三,华人多的城市教育一定不会差。

东部西部哪里更适合安家?

应该说,没有最好,只有最适合你的

东部主要有两个华人多的城市,一个是波士顿,一个是纽约。

第一,东部有着深厚的文化底蕴,教育水平,大都市风范。东部要比西部高。从整体来看,东部的好学校要比西部多,但有一点,东部顶尖学校和西部顶尖学校几乎是一样多的,就拿美国的私立学校的数量来看,排名前100的私立学校东部52所,西部26所,但是从州来看,加州26所,纽约州16所,麻州12所,所以如果你决定在

西部安家,一定要挑选顶尖的学校。总结下来就是东部城市的公立,私立学校的数量比西部多,但是顶尖的学校东西两岸差不多,因为要在西岸城市住,就要在顶尖的学区住。

第二东西两岸的经济上来比较,西部移民首选安家的城市洛杉矶,70%的移民会选择在洛杉矶安家,洛杉矶大城市,所有好东西都能看到,生活成本又低,美金换过来还能支撑。这就是为什么70%的人在洛杉矶安家。

第三飞行距离上来看,飞西部,洛杉矶,从中国飞过来12个半小时,如果要到纽约,需要横跨整个美洲,所以东部的飞行距离比较远直飞加3个小时,转机要加6个小时。

第四天气,东部虽然四季分明,但冬天太冷了,几乎每年都有暴风雪。西部阳光充足,气候好。

所以,从教育,经济,飞行距离,天气来比较美国的的东西两岸新移民安家城市,归结为一句,没有最好的,只有最适合的。

美国房产近年走势及未来发展趋势!

美国房产是波浪式的上升,没有断崖式的下跌。不像日本那样断崖式的下跌。为什么?

是因为美国本土没有过战争,也没有致命的人口问题,所以每一次都是波浪式的上升。我们截选的这个波浪图来看,2003年到2007年,美国房产推到了最高峰,次贷危机爆发后,房价狂跌到了2009年,其实最低的低谷出现在2012年,并不在2009年。

近十年美国房价走势

2012年当年所有的经济数据都一塌糊涂,就业数据也一塌糊涂,看不出经济会增长。但是突然一大批现金涌入,一下子拉高了房价。推高了这一轮的房价的并不是我们中国的土豪们,因为外国人在美国的购房比例不超过24%,其中加拿大占11%,中国占7%-8%。所以不是中国土豪推高了房价,而是职业投资人,犹太家族。全现金进入市场,拉升了这一轮的房地产市场。

了解了新移民安家城市,以及美国房产市场的走势和规律。相信,很多贵宾非常关注目前美国房地产市场。也有好多亲们,一定想着有危就有机,在目前疫情肆虐的美国,持币等待机会,乘势抓个捡漏房。那么接下来给大家分析一下目前的市场以及应对的政策。

2020年美国疫情下的房地产市场是否会大跌?

疫情对全世界的经济都产生了非常大的影响,比如前段时间美股暴跌,熔断了好几次,油价也进入了历史的最低谷。现在在美国成了疫情的重灾区,四月份的失业人数都超过了两千多万,也就是大萧条连续两年的失业人数总和的两倍,面对这样的局势,越来越多的客人不断在问,疫情横行,美国房产会不会跌?

交易量下跌

2020年3月二手房交易比二月下跌8.5%,4月比3月下跌了0.5%;

成交价格增幅放缓,价格稳中带有小幅上涨

3月上旬房屋挂牌中间价比去年平均增长4.4%,4月上旬房屋挂牌中间价比去年平均增长了约1%;

回答疫情下房地产市场是否会大跌?答案其实在疫情爆发之前保持非常好的态势,疫情爆发后交易量逐步下跌,但是成交价格还是稳定。

为什么在疫情下,房价没有跌,持续稳定的基础上反而有小幅上涨呢?

第一,这次疫情来临以前,美国房地产市场没有明显的泡沫

上一次金融危机来临以前,美国房地产市场已经包含了巨大的泡沫。主要表现在零首付,缺少收入证明,浮动利率等,很多本来不合格买房的人,买了他们本来不能负担的房子。这样在金融危机来临的时候,他们自然选择交钥匙走人,银行屋越来越多,导致整个房产市场房屋价格暴跌。

第二,这次疫情中,很多屋主有房屋净资产(Home Equity)

上一次金融危机以后,各银行吸取教

训,严格执行房屋按揭申请过程,买房美国查收入的房屋贷款,必须有15-20%的首付款,外国人贷款更是必须要有35-40%的首付。加上过去几年的房屋价格上涨,所以房主现在基本都有房屋净资产(Home Equity)。

因为屋主有房屋净资产,所以如果房价下跌,那么最先上涨的部分,再跌是屋主的部分,最后才是银行贷款。在这样的情况下,屋主不会轻易降价抛售或者甩卖自己的房子。

第三,政府的救助计划

美国政府吸取了上次金融危机造成可怕经济后果的教训,立刻采取了财经救助计划。

疫情期间购置美国房产如何捡漏?

那么在疫情中我们应该把握哪些机会呢?

即将要登陆的客人

带娃读书的客人

二手房关注捡漏房

新房关注大建商,新楼盘

虽然短期并没有看到房价下跌,但是,一些特定地区的大房子,高价位的房子,在市场上有很长一段时间的房子,加上几个月的疫情,无人问津,尤其在这个时候,为求止损就会主动降价出售;还有就是独特的,比如超大地块的,将来可以推倒重建的,还有有历史价值的古董房之类,尤其是在疫情对房产和经济没有太明朗化前,都是砍价的好时机,带到形势一切明朗化,那么砍价也没那么容易;

其实这次建商对疫情的反应要比我们大众对于疫情的反应要大一些,还是这一句话,在形势没有明朗化之前,建商开始有更大的谈价机会,同时这个时候也更有机会拿到建商更多的升级内容,这些也是变相的给了价格上和税收上给了的优惠;

对于投资的客人来讲,以求稳为主,低价位,容易出租,出售的房屋为目标;那么一定是有学区,平均家庭收入相对高,居民受教育程度相对好的城市。记得在选择美国投资房,要谨记,好城市,好房子,好租客,烂城市,烂房子,烂租客。尤其是在目前特殊情况下,投资一定是稳为先决条件。

对于想要出售房屋的屋主来讲,更是上市的好机会;

因为现在上市的房源少,房屋上市之后势必招来更多的看房客人,更多的出价,自然价格不会太差。

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 Financial Group, LLC
Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

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

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

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)

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