



Samson Properties

真诚对待
耐心专业

Kevin Shen

我们的宗旨：
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

电话：571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

维州全职房地产经纪人

沈黎晨

1-202
邮箱: sLszj@hotmail.com

美国的下一次住房危机 当前局势如何将租房者推向边缘

对于数百万的美国租房家庭而言，住房安全威胁一直是生活中不可或缺的事实，即使是在更广泛的经济处于最佳时机也是如此。大量的计划外支出或工作的暂时中断可能意味着已付租金和未付租金之间的差额。事实证明，劳动力市场的相对健康对于维持美国的住房稳定水平至关重要。

大流行带来的历史性失业增加使我们处于新的租金危机的边缘，在短期内，工资保护，提高的失业救济，租金补贴以及全国性的强制驱逐措施相结合，阻止了我们。这些计划中影响最深远的一项措施已经到期，其中包括暂停实行联邦政府抵押财产的驱逐和每周600美元的失业救济金。如果没有这些增援措施，有色人种社区特别容易受到威胁，大流行和失业会给人造成不成比例的影响，而储蓄却更为有限。

随着政府支持的减弱，该国面临着严重的住房流离失所的前景，这将对收入受限的租房者和支持劳动力和负担得起的住房市场的小型投资者-经营者造成最大的打击。到7月中旬，美国人口普查局家庭脉动调查显示，刚刚超过20%的房客错过或推迟了上个月的房租。对于黑人家庭，这一统计数字超过30%。

并非每笔付款拖欠都会导致驱逐，这是在公寓需求疲软的情况下对租户和房东双方都失去的策

略。实际上，驱逐可能是例外的结果。纽约重新谈判，法庭驱逐程序进展缓慢，家庭在食品，教育和卫生方面的支出进一步削减，以及从经济机会进一步撤离的低质量住房的搬迁，都将在未来几个月内增加。

失业和漏租

在大流行前的经济扩张期间，租赁房屋的可负担性和安全性的总体衡量指标仅略有改善。根据联合住房研究中心的年度公寓市场更新报告，2018年，即使全国失业率降至几代人的低点，近2100万租房者仍被归类为成本负担，将超过30%的收入用于房租和水电费。这些家庭中有超过一半的人负担沉重，住房收入超过其收入的50%。

大流行病的历史性工作损失使这些负担沉重的租房者遭受的打击尤为严重。对于收入低于35,000美元的家庭，58%的人在7月初报告说，自大流行开始以来，至少有一个人失去了就业收入。同一份报告显示，有60%的租房家庭收入减少。

在大流行前的经济扩张期间，租赁房屋的可负担性和安全性的总体衡量指标仅略有改善。根据联合住房研究中心的年度公寓市场更新报告，2018年，即使全国失业率降至几代人的低点，近2100万租房者仍被归类为成本负担，将超过30%的收入用于房租和水电

费。这些家庭中有超过一半的人负担沉重，住房收入超过其收入的50%。

大流行病的历史性工作损失使这些负担沉重的租房者遭受的打击尤为严重。对于收入低于35,000美元的家庭，58%的人在7月初报告说，自大流行开始以来，至少有一个人失去了就业收入。同一份报告显示，有60%的租房家庭收入减少。

《CARES法》即将到期的规定是一个重要的稳定器。城市研究所的劳里·古德曼(Laurie Goodman)和她的同事们估计，失业补助可以恢复使家庭回到大流行前的租金收入比所需要的收入支持的78%。

由于不确定联邦政府提供额外支持的时间和范围，家庭对下个月租金义务的期望背叛了人们对未来的担忧。本月初，收入低于25,000美元的家庭中，只有26%的人对8月份的房租充满信心。大约21%的人没有信心或已经延期支付租金。

有孩子的租房家庭的信心也大大降低，这反映出美国住房使用权的重要社会经济动态。一组租房者相对年轻，富裕且没有子女。另一个人有孩子，富裕程度较低，由于收入和财富的限制，即使在建立家庭后也可能仍住在出租房屋中。

驱逐禁令的作用

为了在危机期间保护租房者，在最初的几周内，在联邦和地方两级引入了一系列的强制驱逐令。暂停使用联邦政府支持抵押资产的超过1200万套住房的禁令已经到期，但是将要再过一个月，驱逐文件才能出庭。在某些州和城市，随着劳动力市场低迷的严重性越来越明显，对驱逐的冻结已经彻底延长。

有人呼吁采取扩大措施以保护所有租房者，但参议院很少有这样的提议。该战略所带来的成本在政治讨论中很少被理解，尤其是对于小型多户家庭财产的经营者和所有者，他们在资产净值受损且在营业收入受损时还没有能力支付抵押和税款。为了在更广泛的住房生态系统中保持稳定，必须在国家延长禁令或宽恕租金的同时，支持占该国大部分租赁住房的非机构房东。

租赁市场的两种叙述

政策分析师以及最近的新闻界一直主导着租金危机的警告。他们的信息与机构公寓投资者和贷方的数据形成鲜明对比，后者通常对该行业的前景持乐观态度。不同的评估表明，收入受限家庭的机构市场和租赁市场之间的差距正在扩大。

从公寓房地产投资信托(REIT)的年初至今收益到承销标准趋势的变化，机构投资者和贷方情绪的衡量标准比对危机的预警更为谨

慎。房地产研究公司Trepp报告称，6月份商业抵押贷款支持证券中的多户贷款中，只有不到2%用于特殊服务，而零售抵押贷款中，这一比例超过14%，而住宿业部门中，则超过20%。

拥有机构品质物业的租房者已经找到保持最新状态的方法。全国多户住房委员会(NMHC)进行的宝贵的租金支付调查覆盖了1,100万套，被广泛引用，它显示了房客迄今为止在低迷时期履行其房租义务的能力。截至7月20日，有91.3%的公寓家庭已支付了全部或部分租金，仅比一年前的同一周的93.4%略有下降。

NMHC谨慎指出，其发现并非基于对美国出租房屋的全面普查。而是使用五家特定公司之一的物业管理软件来反映专业管理的公寓楼的性能。小型物业(占所有租赁单位的大多数)和为收入受限的人口提供服务的物业在池中的代表不足。此项调查不包括出租人自住的单户住房和有补贴的负担得起的住房。

RealPage是NMHC调查的贡献者之一，它按资产类别和市场来分类其理货，使我们了解专业管理市场领域的变化程度。截至7月20日，定为C类的低质量房地产报告的租金支付率为86.6%，而A类房地产为92.0%。从地理分布来看，纽约市地区的报酬率最低。

7间适合您卧室的预算友好型改建创意



大多数人专注于改善客厅的外观，因为这是他们欢迎朋友和客人的地方。因此，房屋中的其他房间常常被忽略。继当前局势之后，房屋本身的价值和意义也发生了变化。它不再为客人。首先是给您和您的家人的。即使您不想花

很多钱，也可以做很多事情来进行改头换面。让我们专注于您可以做什么，以充实您的卧室空间并赋予它丰富的外观。

1. 专注于面料

无论您的卧室大小，地毯都可以为房间增添些许魅力和温暖。

不仅如此，添加地毯还可以帮助您更加有条理，更有条理地进行清洁。例如，您将更加注意保持房间整洁。通常，在卧室里可以看到头发和咖啡溅出的痕迹。拥有地毯将意味着您必须格外谨慎地对待自己的房间。您可以购买碎花地毯或黄麻垫 - 与卧室的整体装饰相匹配的任何织物。

在卧室里使用好窗帘也很重要。窗帘定义房间的外观。选择浅色或暖色的白色，灰色，米色，金色等阴影。很暗的窗帘看起来很冷淡，如果您需要私密性，透明的窗帘将无法达到目的。

2. 增加一些绿化

这是最简单的技巧，可以使您的卧室看起来既活泼，整洁又丰富。您可以选择蕨类植物和其他室内植物。在窗户或梳妆台附近使用空间。当您观察空间随着时间的增长时，除了改善空间的外观

外，植物还为该空间增添了平静的感觉。这是将一些能量注入房间的最便宜的方法。

3. 优雅的枕头

尽管每个人都有自己的风格，但在床上扔枕头却很豪华。根据整体装饰，您可以选择枕头的颜色和面料。它们为您的房间增光添彩，而且一点也不贵。

4. 灯罩和照明

美丽的灯罩可增添房间的美感，同时调节您在不同时间所需的光量。市场上有许多选择。您可以在织物，羊皮纸，玻璃，蒂芙尼玻璃，纸张或塑料之间进行选择。在面料上，黄麻是最新趋势。

5. 保持梳妆台整齐

如果您的梳妆台/壁橱在卧室中或附近，请使空间更富魅力。整理它并保持空间有序。一个散乱的梳妆区，梳子，刷子和梳妆台四处散布，可以抵消您一直在做的所

有工作，从而改善房间的外观。如果您使用同一台梳妆台，则为您的伴侣提供单独的隔层。这样，您的日常使用物品就不会混淆。

6. 添加一些艺术品

通过将您的社会文化倾向描绘成抽象的作品，可以提供各种各样的艺术品，这些艺术品可以添加到您的卧室中。要考虑的重要事情是避免过高。太多的绘画和作品不仅会破坏房间的宁静，还会使房间打扫困难。

7. 使用存储空间

凌乱的卧室是一个关门。它很快就会开始产生负面的共鸣，并且可能不是您放松和睡眠的首选之地。确保衣服直接进入您分配的存储空间。匆忙使用的毛巾和梳妆用品经常落在床上。如果您想要豪华的外观，那么清洁是第一步。