

美国贷款利率创历史新低,当下房地产投资最需要注意什么?

美国疫情失控,在GDP大幅萎缩、失业率居高不下和民众积极存钱的背景下,房地产市场却呈现出另一番景象.....

01

美媒:疫情加剧了美国人买房

来自美媒 Philadelphia Inquirer 的最新报道,截至2020年7月底,美国抵押贷款公司 Freddie Mac 表示:为期30年的房屋贷款平均利率已降至2.99%,许多买家甚至只通过在线看房、宁愿放弃房屋检查就买下房子。

为了满足大家的看房需求,各大房屋平台从 Redfin、Trulia 到 Zillow,都提供了更多高分辨率的图片和视频,以及越来越多的虚拟看房模式,这也方便了想买房的买家。同时,房地产平台 Redfin 认为,创纪录的低抵押贷款利率和在家工作的政策让更多人选择搬到房价较低的地方买房。

美媒 Washington Post 也称:疫情加剧了美国人买房,有银行存款和良好信用记录的美人正在考虑购买更大的房屋。

根据美国商务部和全国房地产经纪协会上周发布的季节性数据显示:全美2020年4月-6月房屋共售约1500万套,6月份宾夕法尼亚州二手房销售飙升了20.7%,新屋销售增长13.8%,远高于专家预测。

房地美(Freddie Mac)的数据显示,2020年8月初,30年期固定利率抵押贷款的平均利率在有记录以来首次跌破3%,低于一年前的3.75%。超低利率吸引潜在众多买家入场。

房地产交易网站 Redfin、Realtor 和 Zillow 等显示,近期房屋交易市场十分火爆。

许多美国华人都在投资房产,从而通过房地产增值和出租房子来获得更高的收益。

02

加州政策对房东非常不友好

加州州长 Gavin Newsom 于2019年10月7日签署了新法案 Assembly Bill 1482,此举彰显加州想要通过法律保障房客权益的决心,同时希望借此法案改善加州严重的游民(homelessness)问题。此法案将于2020年1月1日正式生效,主要包括两点内容:一是设置了每年租金涨幅不可超出5%加CPI的上限,二是不允许房客无故驱赶已居住1年或以上的房客(个别情况除外)。由此可见此法案会令驱赶变得更为困难,甚至增加房东驱赶的成本。

在疫情期间,加州州长纽森(Gavin Newsom)号召要保护无法缴交房租的租客、禁止房东驱逐,之后洛杉矶频传有租客恶意拖欠房租,房东们有苦难言。

加州第17选区民主党州众议员邱信福(David Chiu)提案:强制房东准许租客拖欠15个月房租。华裔房东们认为,这是州政府为了选票而不择手段地侵犯房东权益。

邱信福提出的 AB1436 提案中:允许租客拖欠租金15个月,却不会对房东需缴纳的税金、房贷等费用给予补助。该提案若通过,房东还可能将面临数年内收不回房租的困境。

加州民主党势力很大,产生了很多对于投资者不利的法律条款,对于投资房非常不利。

那么想要在美国投资房产,可以考虑哪个地方呢?今天城市君就给大家介绍-芝加

哥这个风水宝地。

03

投资芝加哥房产一直都是一个好途径

为什么考虑投资芝加哥房产?芝加哥房产在投资组合中属于“固定债券”类型的投资,以租房,租金收益高且稳定,风险性低。此外,芝加哥与其他大都市相比房价较低,投资壁垒较低。

一、从收益的角度出发,芝加哥房产租金扣除掉维护、房产税、HOA 等费用后,年化净租金收益在4%-6%之间。在同样的市中心地段购买一居室 Condo 公寓,纽约均价在一百万美金,而芝加哥的房价却只有纽约的三分之一不到,均价在30万美金。在房价差价在3倍以上的前提下,两个城市的租金差距却只有不到2倍,芝加哥一居室 Condo 的租金一般在\$1800-\$2200之间。

二、从风险角度来看,为什么芝加哥房产投资风险低呢?

首先,芝加哥房产投资的收益主要来自于租金收入,所以回报率主要是和租金挂钩。而芝加哥的租房市场非常稳定。根据 Costar 2001 到2016年的数据,其他几个大城市相比,包括纽约、西雅图、波士顿、洛杉矶,芝加哥是唯一一个城市在15年内,包括过去两次金融危机,租金从来没有跌过并且每年都有稳定上涨。

其次,市中心的租房市场需求稳定,高收入租客比例稳定上升。芝加哥的市中心在不断的扩建,在2017年 New York Times 的统计中,芝加哥的城市化程度在全美排名第二。芝加哥的城市发展也不断地吸引各路人才以及大企业从芝加哥的近郊往市中心

迁移。人才的聚集,也为市中心租房市场打下稳固的基础。

最后,芝加哥房产投资风险低还来自于它的房价仍然处于价值洼地,被市场低估。瑞银 UBS 过去三年每年都有针对全球大城市,例如多伦多、旧金山、纽约等房产进行评估,看是否房价被高估,或者有泡沫风险。芝加哥是唯一一个连续三年被低估值的大城市。

举个例子:这个芝加哥的多单元房,总投资30万美金,综合的年收益率是12.59%。

04

美国房地产投资最需要注意什么?

另外还有许多想要买房投资,但并不清楚:

房地产投资最需要注意什么?

目前机会究竟如何?

物业该如何管理?

再比如以下问题:

出租房收租金每年不用交税?答案是肯定的!

有没有办法可以卖房时不交税?答案是肯定的。

虽然有些不能完全不交税,但可以省很多税。

等等.....

针对以上这些繁琐而又相当专业的问题

建议一定要找个专业资深负责任的团队,只有资深专业和具备很强责任心的团队才会最大限度设身处地站在你的角度,这才会使你的投资事宜事半功倍。

全美房价突然出现两年来的最大涨幅,都是那些因素导致的?



全美异常强劲的需求和历史低位的供应以及创纪录的低抵押贷款率相结合,推动了自2018年以来最快的房价增长。

在全国范围内,7月份的房价比2019年高5.5%。根据 CoreLogic 的数据,这比6月份的4.3%的年度增幅显著提高。

抵押贷款利率的下降帮助增强了春季以来被压抑的需求,当时由于冠状病毒大流行开始,房屋销售停止了。30年期贷款的平均利率甚至在7月也首次跌破3%,为买家提供了额外的购买力。

CoreLogic 的首席经济学家弗兰克·诺瑟夫特(Frank Nothaft)说:“低价位的房屋受到追捧,并且其平均价格上涨速度快于豪华房屋。”“首次购房者和投资者正在积极寻找价格较低的房屋,而这部分房屋市场的供不应求。”

全美房地产经纪协会(National Association of Realtors)的数据显示,7月,价格低于100,000美元的房屋库存每年下降32%。与此相比,价格在50万至75万美元之间的房屋供应量仅下降了9%。

当然,所有房地产交易都是本地的需求产生的。尤其是现在,由于新冠大流行对某些市

场的打击要比对其他市场的打击更大。随着购房者为新的在家工作和上学的经济寻求更多空间,购房在郊区和农村地区价格可承受的地方获得了显著的优势。CoreLogic 引用了纽约长岛的拿骚县和萨福克县(Nassau and Suffolk),七月份的房价每年以4.3%的速度上涨。纽约都会区的价格仅上涨0.4%。

旧金山的房价每年也上涨不到1%,而华盛顿特区的房价则上涨了5%以上。从华盛顿特区出发的航班要比从旧金山出发的航班少得多,因为现在科技工作者可以在任何地方工作。他们正离开旧金山湾区去寻找更便宜的房屋。CoreLogic 的经济学家预测,到2021年,房屋价格将保持正数,但随着新冠大流行性疾病的最初购买量减少,收益将减弱。受到新冠打击特别严重的某些市场可能遭受的打击最大。拉斯维加斯和迈阿密是著名的例子,因为它们的经济严重依赖旅游和娱乐。

人们还担心,随着各种抵押贷款救助计划开始到期,不良房屋的销量将会激增。尽管鉴于当前住房短缺,市场可能会迅速吸收这些房屋,但额外的供应将带走部分房价上升的势头。

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 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

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

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)