

野火高发地区 相对负担能力诱使美国购房者



根据 Redfin 的数据,自2012年以来,具有低野火风险的邮政编码房屋的中位价格上涨了101%,而具有高野火风险的邮政编码房屋的中位价格则上涨了88%。

这种差距加剧了低风险地区的可负担性危机,迫使没有大量预算的购房者将目光投向了火灾多发地区购买可负担房屋。Redfin 的分析基于其自身的房地产市场数据和美国森林服务局在加利福尼亚、俄勒冈和华盛顿的2700个邮政编码所获得的数据。

在截至2020年8月的12个月中,高火灾危险邮政编码的房屋平

均价格比低风险邮政编码的房屋少3.9%—分别为65万美元和64万美元。这是八年前的逆转。2012年,高风险地区的房屋平均售价比低风险地区的房屋高2.5%。

2015年,高风险地区的房价首次低于低风险地区的房价—坎普大火成为加州历史上最具破坏性的野火,距今已有3年,摧毁了18,000多个建筑物,造成85人死亡。

在本已昂贵的西海岸城市中,两位数的价格上涨可能已促使购房者将目光投向了价格更可承受,但容易发生火灾的地区。例如,在旧金山以外地区定价的湾区购房

者,9月份的房屋中位价为145万美元,可能会感到被迫进入更高风险的地区,例如圣罗莎,9月份的中位价为690,000美元,或萨克拉曼多,中位数价格为\$ 475,000。

索诺玛县 Redfin 经纪人 Sandrine 说:“自5月以来,由于负担得起的价格和生活质量而从海湾地区搬到索诺玛县的买家占我业务的90%以上,当时更多的技术工人开始获得永久在家工作的许可。”达利格。“有一位买家从旧金山搬到了索诺玛海岸附近的一个社区,在那里他从一所定制房屋远程工作,他以110万美元的价格买到了水景房,这在海湾地区这种口径的房屋中是闻所未闻的。另一位客户在圣罗莎(Santa Rosa)在以70万美元的价格出售其位于东湾的房屋后,以49.9万美元的价格购得。他是一名警察,曾在2017年协助扑灭塔布斯大火,他也不担心野火。”

索诺玛县住房搜索者中位于旧金山的人们占很大一部分:2020年第二季度,在索诺玛县寻找住房的 Redfin.com 用户中,有13.6%来自旧金山,与第二季度的15%持

平。2019年的居民净增在那两个时间段一样,用大约440多个家庭 Redfin.com 搜索寻找到从旧金山 Versa 在双方2019年和2020年的第二季度移动到索诺玛县比副

以上华盛顿州,俄勒冈州和加利福尼亚州各地有450万套房屋,发生野火的风险很高,房屋总价值估计为3.3万亿美元。

野火风险低的地区的购房竞争比野火风险高的地区更加激烈。为了了解低风险地区的竞争力,在过去三年中,低风险地区售出的房屋中有42%在两周内签订了合同,而在高风险地区,只有33%的房屋被发现买家尽快。

同样,在低风险地区,35%的房屋售价高于标价,而高风险地区则为27%。低风险地区的激烈竞争使得购买更安全的房屋变得更加困难,这也给购房者提供了另一个理由,将他们的房屋搜索转移到房屋价格可承受且竞争较少的风险地区。

雷德芬首席经济学家达里尔·费尔威瑟说:“与低风险地区相比,山火多发地区的住房成本降低可能仅仅是气候变化对住房市场后

果的开始。”“目前,野火仍然是房主罕见的事件,但是如果大火和其他气候灾难继续发生得越来越频繁,一些住房市场将从不受欢迎的状态变为难以维持的状态,但它们仍然是许多家庭的唯一选择。”

如果近年来的趋势继续下去,野火变得更加频繁和更具破坏性,那么向高风险地区的迁移可能会放缓。在高风险和低风险地区,房价与竞争之间的差距将继续扩大,这将在高风险地区的房屋销售更加困难。

Fairweather 解释说:“目前,人们仍在迁移到加利福尼亚和俄勒冈州中部山谷和葡萄酒之乡遭受野火或烟熏的地方,因为这些地方的住房似乎很划算。”“购房者通常会在火灾风险较高的房屋上看到较低的标价,并因为买得起而被迫购买。野火风险会大大提高保险费,干旱会增加水费,供暖会增加制冷成本或花费时间。所有这些因素都可以使购房者远离火灾频发的地区,昂贵城市的房价上涨也促使城市蔓延到高风险地区,但在火灾频发地区建造房屋的长期成本可能是既昂贵又致命。”

9月洛杉矶都会区房价上涨15.6%

重返校园并不意味着洛杉矶地区的单户住宅市场回归现实。

根据加州房地产经纪协会(CAR)的最新数据,9月,现有单户住宅的中位数销售价格较去年同期攀升了15.6%,至63万美元。由于没有预期市场将在八月达到顶峰,房屋销售总数环比增长了5.8%。

未售出的库存指数从2019年

9月的3.7个月下降到了2.2个月的供应量。选择的减少并没有阻止洛杉矶地区的购房者争夺房地产,典型的单户住宅在市场上只花了11天的时间。这比八月份少了四天,与去年同期相比,相差16天。

全州现有的单户住宅销售激增了21.2%,经季节性调整的年化增长率为489,590套。自2009年2月以来,加利福尼亚州的房屋买卖

活动从未如此迅速。

CAR 总裁说:“随着积极的买家继续利用历史最低利率,房屋销售将在未来几个月内上升,在整个经济持续挣扎的情况下,房地产市场仍将是一个亮点。”珍妮·拉德西克(Jeanne Radsick)。

独栋住宅的中位数价格为712,430美元,连续第四个月上涨,比8月增长0.8%,比2019年9月增

长17.6%。这一年度价格上涨打破了2014年2月的记录,超过了六个月均值5.3。在今年三月至八月之间观察到的百分比。

上个月,单户住宅在市场上停留了11天,这是中非共和国历史上最短的时间。与2019年9月相比,典型房屋的抢购速度大约快了两周。

所有这些都对卖家来说似乎都是个好消息,接受CAR调查的大多数消费者(56%)都认为现在是上市房地产的有利时机。话虽如此,如

果房地产市场的轨迹持续不减,可能会进一步扩大该州的经济差距。

“由于近期记忆中最短的上市时间,令人震惊的待售房屋供应以及六年半以来最快的价格增长,从长远来看,市场的短期收益也可能是其疲软的原因,因为市场失衡供应和需求的增长可能导致更多的住房短缺和更深层次的负担能力问题,”中非共和国高级副总裁兼首席经济学家莱斯利·阿普尔顿·杨总结道。

房屋净值是帮助孩子进入住房市场的一种方式

在当今的市场中,购房者从父母那里获得帮助并不罕见。数字惊人。Legal and General 的一项调查发现(需要下载)43%的35岁以下的购房者从父母或其他家庭成员那里得到了帮助。总体而言,2018年,父母或其他家庭成员提供了购买美国3170亿美元房地产的援助。援助的范围可以从部分或全部帮助(首付)到购买房屋。

住房成本的上涨使得以任何形式提供这种援助都是必要的。在像丹佛这样的城市中,家庭收入中位数刚刚超过60,000美元,房价中位数约为470,000美元,对于中间价位的房屋,首付20%可能高达\$95,000。要建立该规模的首付,可能需要很长时间才能建立该地区的中等收入。在旧金山,洛杉矶,纽约,波士顿和华盛顿特区等地区,这个问题更加严重。通常,仅需要获得20%的首付款援助,而是获得可负担的每月付款。这部分是由于每月房屋付款的可用预算与还本付息之间的差距有多大。

这个问题不会消失,父母也不希望给他们的孩子一个坚实的立足点。鉴于此,父母和家庭成员必须考虑为子女提供支持的最佳方法,同时确保自己安全稳定地退休。重要的是要记住,许多常规抵押产品都会限制以礼品形式出现的首付金额,但是父母代为支付的贷款通常会例外。

退休和储蓄账户

父母可以使用多种选择,但是如果不能立即使用大笔现金,那些希望提供帮助的人应该查看他们的主要资产,例如您的房屋和401(k)储蓄或其他储蓄帐户。从退休帐户或不受限制的储蓄中提取资金确实需要您今天损失现金,否则将为未来提供复利。如果打算偿还购房所提供的资金,这是一种选择,并且您可以每月将其重新存入帐户。从某些帐户中提款可能还会产生费用。

你自己的家

这所房子是寻找资助儿童的自然之所。收入与房价之比最高的许多地方的房地产市场都非常健康。父母享有的增加的资产净值通常是以其子女负担不起的代价为代价的。在这种情况下,重要的是要考虑您可能会多么自在地接受公平,而公平本来可以用于退休或孩子遇到的任何紧急情况。

利用股权

与财务顾问讨论后,如果您相信自己的房屋资产将帮助您的孩子,请确保考虑所有方案。一种选择是传统的HELOC,或者如果您的房屋已全额支付,则选择定期分期偿还抵押。重要的是要考虑您每月要还款,结果每月现金流量会减少。如果您不想减少每月现金流量,则可以考虑使用诸如增值抵押,房屋共同投资和反向抵押之类

的产品。所有这些产品均不提供每月付款,但其期限和最终费用有所不同。

正确的产品将取决于您自己的情况。使用此类产品提供首付援助的好处是,无需每月付款,就不会影响您的生活方式,并且保留了您的主要用途—能够在家生活和工作。要考的因素是您是否愿意承担债务—尽管在升值抵押,反向抵押或房屋联合投资的情况下无需每月还款。借助增值抵押

和房屋联合投资,您可以从自己的房屋中取出股权,以帮助您的孩子购买房屋或减少每月付款。

在评估最适合您的房屋时,请考虑您从房屋中获得的净值。如果它的价值在于它提供了生活和娱乐的场所,那么就可以将其股权用于其他目的,例如帮助成年子女更好地满足房地产市场的高房价。同样,如果您所获得的资产始终旨在帮助您的孩子,那么这就是今天的一种方式,而不是等待。所

有金融产品都有风险,因此了解每种金融产品是做出任何决定的关键。

如果您希望帮助您的孩子减少房屋定金,并且缺乏大量的储蓄帐户或其他流动资产,则可以选择依靠房屋净值。最好的部分是,一旦您决定依赖房屋净值,便可以使用多种选择。很可能一个人会为您的特殊情况工作。

