

# 疫情导致线上授课,美国学区房优势能否持续



魔幻的2020年,一场突如其来的新冠大流行席卷全球,繁华大都市沦为疫情重灾区,学校全部停止了线下授课,学生们都被迫关在家里,上起了网课。

人们因此戏称常青藤名校都沦为“函授电大”了,也有人向中小学提出质疑:如果都是一样在家里上网课,高价购买的学区房岂不是白买了?

针对这样的困惑,让我们从各方面来看看,在网课时代,学区房真的贬值了吗?

● 在网课时代,好学区与一般学区的差距不是缩小,而是拉大了。

● 学区房的价值更体现在优越的社区环境上。

● 价格数据反映真实价值。

● 市场利好买家。

● 好学校好在哪里?

学区房得有好学校,那么到底什么样的学校才能称得上是好学校呢?可能每个家

长都有自己的衡量标准,在不同情况下,一些原本被忽略的因素又会被凸显得格外重要,比如像今年新冠大流行这样的极端情况。

大部分华人家长最重视的当然是考试成绩。然而在greatschools、schooltiger、niche等各大机构给学校的评分中,考试成绩都只占小部分权重,除此之外还要加上

- 师生比
- 出勤率
- 多元化程度
- 甚至还有疫苗普及率

等多种考量因素作为评分标准。而往往是那些平时不被我们重视的因素,在这样的极端情况下却发挥了关键的作用。

再如疫苗普及率,通常华人家长会对此指标不屑一顾,但在今年这样的特殊情况下,疫苗普及率突然变得举足轻重——毕竟没有什么比孩子的健康更重要的。

在疫情之下,各学区、学校的应对表现也是高下立判,从解决方案的提出、到实施执行力度、再到最终实现的教育质量,好学区与差学区的差异比平常更明显了。

社区环境更重要

除了学校,学区房的价值还体现在社区环境上。

好学区因为价格的市场筛选,自然而然地成为“精英社区”。好学区社区人文环境得天独厚,通常也是受教育程度最高、犯罪率最低、家庭社会经济地位最高的社区,也恰恰是最理想的居住环境。

在疫情居家期间,社区环境也变得更加重要了,因为大部分人全家只能日日夜夜地困在这个小小的街区里。在好学区的“精英社区”里,人们可以照常在人行道上跑步、遛狗,孩子们可以在街上骑车、滑板,大家都自觉保持社交距离,远远地打个照面就避让到街对面去了。有的社区邻里间还组织起来,开展一些线上或线下保持距离的互助、社交活动,比如孩子们的“云约玩”、读书会,让家长可以放松片刻——经历过这次疫情的我们都明白这样和谐友好的社区环境有多么重要。

而且,美国是海外房地产投资最受欢迎的目的地之一。这是因为外国人可以拥有土地,房地产价格持续上涨。

另外,美国的房地产的特征在于,即使它比日本的房地产更旧,其房地产价值也不太可能下降。

我们来看看美国的房地产投资现状,包括人口和房地产价格的变化。

对于那些想在美国考虑房地产的人来说,有哪些是适合房地产投资的领域?

美国房地产投资的特点

美国房地产市场特征主要在于,二手物业的市场比新建物业的市场更大,而二手物业的房地产价值下降的可能性较小。

除了二手房市场比新建房屋更大之外,人口增长是美国房地产投资的主要特征。人口的增加不足以增加房地产的数量,因此

可以预期租金需求将增加。在美国,房地产评估师不仅评估建筑物的恶化和维护状况,还评估室内装饰和卧室数量。

美国人口趋势

美国人口增长受到移民的支持

尽管高于日本的1.42,但据说如果总生育率低于2.0,人口将会减少,因此这不是人口增加的直接原因。美国人口增长的一个可能因素是移民的影响。

在过去的20年中,美国人口增长了8000万

截至2020年,它已达到约3.31亿,在过去20年中增加了8000万。但是,如上所述,美国的人口增长率和总生育率并不高,并且有人口继续稳定增长的地区和人口不是那么稳定的地区。尽管总人口有所增长,但缩小面积仍将是美国房地产投资中选择房地产的关键。

美国房地产价格的变化

美国的房地产价格正在稳步上涨,但是每个地区呢?例如,德克萨斯州的房屋价格指数并未受到次贷危机的重大影响。

房价指数在2009年第二季度为226.89,在2011年第二季度达到218.81,在2019年第四季度升至354.60。

但是,由于次级抵押贷款危机的影响,美国的房屋价格指数下跌了近19%,而德克萨斯州的房屋价格指数仅下跌了3.5%。

因此,重要的是要记住,整个国家的经济影响在不同的地区会有所不同。

尽管社会背景与次贷危机之前有所不同,但可以推断出房屋所有权仍有改善的空间。

实际价值并没有改变

从经济价值来看,即便是经济暂时衰退,市场短期内有波动,但作为自住或长期投资来说,学区房的实际价值并没有改变——这就是保值力。根据各大机构对房地产市场的预测,专业分析人士多认为,纽约(主要指曼哈顿)的房市将会呈V型反转模式,也就是说目前正在迅速回升。

## 疫情之下,美房市供需失衡

历史低点的利率炒热房市,但全国各地的房源数量同样也少到了历史低点。据加州房地产经纪协会(CAR)最新数据,9月份销售量大涨16%-31%,可是挂牌的待售屋(listings)和去年同期相比,竟少了27%-65%之多。

供求失衡自然推动了房价上涨,9月

加州各地房子的中间价位成长10%-14%不等,上市平均天数仅9-14天即可卖掉。

其中,洛杉矶县的挂牌数量比去年少27.9%,中间价位上涨12.7%,在市场上的中间天数仅有9天。橙县挂牌数量比去年减少41.5%,中间价上涨10.2%,在市场上的中间天数为10天。圣伯纳汀诺县

房源比去年同期少65.8%,中间房价上涨14.3%;河滨县房源也减少52.2%,中间房价增加11.8%。

全美境内同样也存在库存急速减少的问题。据报导,估计全国比去年同期共少了40万栋待售屋。

realtor.com 房产网站的经济研究主

任Javier Vivas也推测,在疫情时期挂牌出售或搬家的健康风险高,让卖家们迟疑。而只要疫情和低利率都持续,这种买家多卖家少的情況还将继续。

还有报导指出,疫情来袭时卖家比买家会更快撤退,因此春季房源的缺失会拉低整年销售。

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

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