

美国初次买房别踩坑！这些雷区要避免！

美国的房地产市场开始慢慢回春,很多小伙伴选择在美国购买房产,但是买房子时会暗藏着许多陷阱。用中国的话来说,水非常深。今天就来给大家整理下在美国买房的时候如何规避陷阱,避免被坑!希望能帮助到大家!还有其他问题大家可以评论或者私信我哦!

1

过早看房,未申请贷款预批信

提前看房,没有申请贷款预批信,看到合适的房子也不能出价购买,眼睁睁错过!

建议:在认真选购房子之前,与贷款专业人员商讨获得房屋贷款的资格预审,拿到贷款预先批准信。

2

预算设置错误

不知道自己负担多少钱,就去看看买不起或低于自己消费水平的房子,迟迟买不到房子,这必然是一种浪费时间。

建议:利用抵押贷款承受能力计算器,提前了解自己的可承受价格范围区间,再看房会更省时省力!

3

非常挑剔的选房

看房的时候期待选到各项符合自己需求的房子,其实这个很难实现,还是设定好预期,然后不是

大的问题其实可以稍微退让下!

建议:没有各方面都满意的房子,只有硬伤相对少的房子和有“潜力”的房子。参照几个指标:通勤时间合理,学区还不错,社区环境不错,价格符合,房屋状况综合良好,那么就可以列入考虑范围。

4

首付款少

尽管买方并不一定要付20%的首付款;但在能负担的情况下,选择支付更多首付可以让你获得更低的贷款利率,让每月的房款更容易负担。

建议:多少首付最适合自己短期以及长期的考虑,需要提前做好准备计算。

5

不比较利率报价

房贷利率货比三家,各个贷款机构的抵押贷款利率不同,过户费和折扣点等费用也不同。

建议:向多个抵押贷款机构申请。在45天内提出的所有抵押贷款申请都将被算作一次信用查询。

6

不提前查信用报告分数

信用分数越高,获批贷款几率越高,且利率更低。确保信用分数好以及及时补救至关重要。

建议:向三个主要的信用局申请一份免费的信用报告,对发现的任何错误提出异议。

7

不知道是否要支付点数

贷款折和点数是预先支付的费用,以减少你的贷款利率,在贷款的有效期限内,利率的节省可以省很多钱。

建议:如果不缺现金,可以购买。通常来说,持有住房的时间越长,购买点数越划算。

8

忽视政府支持的贷款项目

很多买房者需要支付小额首付款,但缺乏对ZF项目的了解。这些项目能让符合条件的买房者轻轻松松地以零首付或少量首付买房。

建议:要多多了解VA、USDA和FHA贷款项目,看看自己是否符合标准。

9

掏空所有储蓄买房

买房过程中会有很多隐形费用,包括过户费用等等,尤其是如果你买的是二手房:几乎不可避免地会在不久后需要进行维修。如果没有足够的储蓄来应对紧急情况,真的会很难办!

建议:攒够首付,过户费和搬家费,并为买房后房子可能会出现维修的问题预留资金。

10

买房结束前申请新贷款

在贷款结束之前,办理新的信用卡,买大件家具或电器,或办理汽车贷款,都是不可以的。申请信贷会使信用分数降低。在成交后一周内,贷款人会最后一次检查申请人信用。如果信用分数下降了,或者债务比例上升,贷款人可能会改变抵押贷款的利率或费用。这可能会导致成交延迟,甚至有可能导致抵押贷款被取消。别因小失大!

建议:维持稳定的信用分数很重要,贷款下来前别新增其他贷款!

11

低估隐形开销费用

买房后,每月各类费用的账单会不断堆积起来。如果之前没有做好准备,真的可能很吃力,降低生活质量!

建议:与专业房地产经纪人合

作,他们可以告知该地区的房产税和保险费通常是多少钱。也可以要求查看卖家过去12个月的水电费账单,这样就能知道预知搬进去之后的费用。

12

期望快速增值

有人希望房子快速增值,然后将房子卖掉,但是美国卖房成本高。卖的时候要付5-6%的中介费,此外根据不同州的规定卖家还要交房产交易税。算下来,如果房价至少比买时涨6%,才能和买的时候打平手。如果是贷款买房,前几年大部分都是在交利息,到了5年之后,贷款余额才逐步下降。5-10年的房产持有期,能帮助你度过房市短暂的衰退,赢得在房产投资中的合理回报。

建议:卖房是需要付出成本的。如果是买自住房,建议持有7年以上,以此抵消期间短暂的房市衰退。



不是纽约、加州,过去一年租金上涨最快的美国十大城市揭晓

纽约市仍然是全美租金最昂贵的市场,但过去一年租金增长最快的地方却有可能出乎你的意料。

Zillow的最新数据显示,过去一年,康州哈特福德(Hartford)的租金上涨了7.8%,排名第一。另外,克利夫兰(7.2%)、路易维尔(6.8%)和普罗维登斯(6.3%)的租金涨幅紧随其后,也高于全国平均水平(3.5%),密尔沃基(5.7%)位列前五。租金上涨的部分原因可以归因于远程工作,远程工作让租房者可以住在离工作地点较远、更实惠的地区。

“以前,从哈特福德或普罗维登斯等地通勤到纽约市或波士顿可能是一种阻碍,但在这个远程和混合工作模式的新时代,对于许多租房者来说,节省租金似乎是值得的,即使这意味着偶尔会有痛苦的通勤。”Zillow首席经济学家奥尔森(Skylar Olsen)在一份声明中表示。

研究表明,自疫情爆发以来,“超级通勤”(75英里或更长)的比例增加了近三分之一。这表明,如

果员工上下班的次数减少,他们愿意住得更远。

根据Zillow的租金观察指数,全国范围内的平均租金现在为2054元,这比去年上涨了3.5%,是自去年7月以来最快的年度增长。

租赁市场在夏季升温并不罕见,但高抵押贷款利率和创纪录的房价迫使更多人租房,给租金带来上行压力。

根据Zillow的数据,纽约市是最昂贵的租赁市场,整个都会区的典型租金为3472元,比一年前上涨了3.8%。排名前五的其他城市分别是加州圣何塞(3429元)、波士顿(3127元)、旧金山(3119元)和加州圣地亚哥(3083元)。

Zillow报告中只有2个主要大都市的租金在过去1年出现下降:奥斯汀(降幅3.0%)和得州圣安东尼奥(降幅0.1%)。

根据Zillow的数据,过去一年租金增长最快的10个大

都市:

- 1.康州哈特福德 7.8%
- 2.俄亥俄州克利夫兰 7.2%
- 3.肯塔基州路易斯维尔 6.8%
- 4.罗德岛州普罗维登斯 6.3%
- 5.威斯康星州密尔沃基 5.7%
- 6.密苏里州堪萨斯城 5.5%
- 7.纽约州水牛城 5.4%
- 8.维州里士满 5.4%
- 9.维州维吉尼亚海滩 5.3%
- 10.密歇根州底特律 5.2%

根据Zillow的数据,截至2024年6月,租金最昂贵的10个大都市:

- 1.纽约市 3472元
- 2.加州圣何塞 3429元
- 3.麻州波士顿 3127元
- 4.加州旧金山 3119元
- 5.加州圣地亚哥 3083元
- 6.加州洛杉矶 2975元
- 7.佛州迈阿密 2813元
- 8.加州河滨市 2560元
- 9.华盛顿特区 2455元
- 10.加州萨克拉门托 2321元



房贷利率自今年3月以来最低 潜在购房者迎来好消息

30年期贷款利率降至自今年三月以来的最低水平,并且这一数据已连续两周下降。15年期抵押贷款利率也有所下降。

房地美(Freddie Mac)周四表示,30年期抵押贷款利率从上周的6.89%降至6.77%。一年前,这一利率的平均值为6.78%。

抵押贷款利率受多种因素影响,包括债券市场对联储利率政策的反应,以及10年期国债收益率的变动,后者是贷方定价房屋贷款的重要参考指标。

30年期抵押贷款利率继去年10月跃升至23年来的最高点7.79%之后,今年这项利率的大多徘徊在7%左右,是三年前平均值的两倍多。

分析指出,抵押贷款利率的上升导致借款人每月需要承担远高于低利率时期的房贷成本,这让很多潜在买家推迟买房决定,进而导致房地产市场连续第三年低迷。今年5月,全美二手房销售量连续第三个月下降,有迹象显示6月份的销售量也有所下滑。

但由于通胀降温的迹象增强了人们对联储将在今年下半年降息的预期,抵押贷款利率最近有所下降。

尽管如此,大多数经济学家预计,今年30年期抵押贷款利率仍将保持在6%以上,降幅可能不足以吸引一直等待利率下降的购房者。

不过,近期利率的回落确实有助于增加抵押贷款的申请量。抵押贷款银行家协会(MBA)上周的数据显示,抵押贷款申请量较前一周增长了4%。其中,住房再融资贷款申请量增长了15%,达到2022年8月以来的最高水平。

此外,15年期抵押贷款利率的借贷成本也有所下降,利率从上周的6.17%降至本周的6.05%。房地美称,一年前,该利率的平均值为6.06%。

