

美国这类房屋市场崛起！原来美国人喜欢这样的社区

2020年美国遭遇疫情的严重打击，第一季度国内生产总值(GDP)以每年4.8%的速度萎缩，这也是2014年以来首次收缩，结束了创纪录的经济扩张期。

然而2020年7月，美国房地产市场全面复苏，也带领美国经济一路走出疫情的泥潭。全美新房市场销量同比飙升63%，这是近50年来的第三大年化增幅率，也是35年来第一大增幅！8月份市场销量继续保持乐观趋势。

Redfin最近的一份报告发现，2020年11月全国房价中位数攀升至335,519美元，比去年同期高出14%，这是自2013年7月以来最大的年度涨幅。创纪录的35%的房屋以高于要价的价格售出，而且销售迅速，房屋平均上市时间仅为27天，创历史新低。美国房市升温，尤其是独栋别墅越来越受欢迎。

NO.1 美国独栋别墅需求激增

多年来，独栋别墅住宅建筑商一直在感叹：他们无法建造负担得起的而且还能获得利润的住宅。

这种情况在2019年开始发生变化，在2018年豪宅和动迁房销售量减少后，Meritage、Lennar和KB Home等美国知名建筑商效仿D.R.Horton的Express品牌，转向独栋别墅。令人惊讶的是，他们甚至还能赚到钱。

随着需求的突然激增，新房建筑商在2020年第三季度开始囤房，以确保他们在价格持续上涨时仍有房子可卖。

NO.2 美国独栋别墅租房需求暴涨

根据哈佛住房研究联合中心的《2020年租赁住房报告》，从2008年到2018年，所有独栋别墅出租房：包括以前现有的房屋和新建的可出租房的数量增长了18%，达到1550万套，约占全国所有出租房的三分之一。

这种增长在很大程度上是在大衰退期间受到刺激的，当时机构投资者蜂拥而入，以廉价的价格大量购买现有的、被取消赎回权的独栋别墅，并开始以诱人的收益率将其出租。但当房价复苏时，要找到足够多的房屋并获得轻松的回报，就变得更具挑战性。老旧房源的维护问题，以及在不同地域经营多个单位的障碍，让那些早期的独栋别墅出租公司开始探索建设整个社区的新房，于是就有了边建边租的热潮。

要知道，这带来了一个最明显的现象是：独栋别墅租金涨幅创历史纪录。

NO.3 美国独栋别墅租金涨幅创历史纪录

全球领先房产信息提供商发布了美国独栋别墅租金指数：该指数分析了全国和20多个都市地区的单户租金价格变化。2020年8月收集的数据显示，全国租金同比增长2.1%。

随着美国就业市场开始回暖，企业继续重新开张，租金价格增长在2020年7月开始出现增长，并在8月更加强劲。

面对这样的趋势

无论是作为成熟的投资者

还是作为刚有意进入投资领域的人来



说，现在无疑就是一个投资长租别墅的大好时机，难道，不是吗？

NO.4 关于美国长租别墅行业的前景

根据哈佛大学住宅研究中心引用的数据显示，预计到2023年，35-44岁以及大于65岁年龄组的租房家庭数量增加最多。这两个年龄组的家庭在租房时倾向于空间较大的郊区独立屋，其次是45-54岁租房量也在增加。

预计从2023年到2028年，25-34岁年龄组的家庭租房会下降48.9万户，这个年龄组家庭在租房时更倾向于公寓，所以未来对租房的需求会有所下降。

长租别墅这个行业对疫情以及经济波动表现并不太敏感。其中长租别墅行业与长租公寓行业相比，长租别墅行业的抗经济波动能力更强。

在疫情期间，美国郊区长租别墅行业表现突出，是在当前经济条件下少数的需求还在增长的行业。平均收租情况远好于办公楼、医疗地产、零售商店，也好于长租公寓、学生公寓。

尤其是疫情期间，华尔街多家长租别墅公司计划扩大持有规模，持续看好长租别墅行业。

二次按揭，能给屋主带来哪些好处

如果屋主想解锁自己在房产上积累的财富，那么二次按揭(Second Mortgage)就是一个选择。二次按揭是什么，它是如何运作的？今天我们就来聊聊二次按揭。

二次按揭

顾名思义，二次按揭就是“第二次的按揭”，俗称“二按”。作为屋主，你申请了按揭之后，每个月按时偿还按揭，随着时间推移，你就在房产中积累了不少的房屋净值。二按就是将房屋净值从房产中释放出来，将资金花在其他方面，你几乎可以在任何消费领域使用二按获得的资金。

房屋净值

在介绍二按之前，我们需要先了解房屋净值(Home Equity)的基本知识。你每个月偿还按揭时，既偿还着本金，也偿还着利息。你还贷的时间越长，房屋净值中属于你的部分就越多。

你的房屋净值还会通过其他方式获得增长，比如你对房屋进行了升级改建，或者

当地房市很热，都会快速提高你的房屋评估价格，进而增加房屋净值。但同理，房屋净值也会有下跌的情况出现。在二按时，你拥有的房屋净值越多，就能贷到更多的贷款。

运作方式

通常来说，你拥有的房屋净值都是锁定的，而二按是解锁它的一种方式。但是，贷方往往不允许你将全部房屋净值都换成资金贷出，你的二按可贷总额，是根据你的第一笔按揭剩余金额和房屋评估来计算的，大多数情况下，贷方会要求你至少保留20%的房屋净值。

申请二按后，你的贷方会为你提供一次性或按月支付的现金贷款，而你需按月偿还这笔贷款，也就是说，你需要在偿还第一笔房贷的同时，每月再偿还二按。如果你无力偿还二按，则你在房屋中累积的房屋净值将被抵押。

申请条件

想申请二按，你需要先积累足够多的房

屋净值，并有至少620的信用评分，同时债务收入比(DTI)低于43%。

你可以从第一笔房贷的贷方申请二按，也可以选择其他贷方。需要注意的是，如果你选择了第一笔房贷的贷方，那么二按的利率往往比其他贷方给出的更高。

二按VS再贷款

二按和再贷款(Refinancing)区别很大。选择二按，意味着你在每个月偿还房贷后，仍需要偿还二按的贷款。选择再贷款，则你每个月需要偿还的贷款只有一笔，具体金额视你和贷方的还款方案为准。

对于贷方来说，二按的风险是比再贷款风险更大的，这是因为二按如果出现了违约，第一笔贷款的贷方在拍卖时是有优先权的，二按的贷方只能在前一个贷方拿完钱后，才能获得赔款。所以，二按的利率要比再贷款高出许多。

二按的优点是：

二按的优点是：

贷款总额高：如果你的第一笔房贷已经还了许多年，积累了不少的房屋净值，在一些情况下，你能拿到房屋净值80%的二按，这可是一个很大的金额，比其他类型的贷款总额都要高。

使用限制少：你可以将二按的贷款用于任何地方，从投资到房屋装修，从出国旅行到购买奢侈品，随便你。

二按利率低：和信用卡及其他个人贷款相比，二按的贷款利率往往比较低，如果你欠了一大笔信用卡债务，可以考虑用二按来还信用卡。

二按的缺点：

每月还款：二按意味着你每个月要还两笔贷款，这可能让你的财务更加紧张，导致无法按时还贷的风险也比较大。

高利率：和再贷款(Refinancing)相比，二按的利率是比较高的，你需要支付的利息更多。

影响房屋抵押贷款利率的6个因素

但凡是办理房屋抵押贷款的借款人，都思索着如何才能办理到房屋抵押贷款利率比较低的贷款产品，从而少则节省几万的贷款利息，多则省去十几万的房屋抵押贷款利息。然而，影响房屋抵押贷款利率的因素有很多，有的我们知道，有的不知道，有的通过我们自身的注意能影响一些，有的不能影响。

那么，我们能影响的影响房屋抵押贷款利率的因素主要有哪些呢？对此，笔者分享了如下6个我们借款人通过自身努力能影响贷款利率的影响房屋抵押贷款利率的因素，可供参考使用！

一、用款时间

最显著的一个因素就是我们的用款时间，我们用款五年跟用款六年的贷款利率是不一样的，用款10年跟用款11年的利率也是不一样的，因此我们借款人可以在选择贷多长时间的时候，尽量时间短一些，这样能在一定程度上降低房屋抵押贷款利率。

二、放款周期

我们在办理贷款的时候，有时候着急用钱，办理的又比较晚了，这个时候需要走加急放款通道或者需要过桥、垫资等操作，这样一来我们实际的房屋抵押贷款利率就相对说高了很多，因此想要办理利率低的房屋抵押贷款，就提前申请。

三、申请时间

我们都知道新的金融政策或楼市情况的变动等一些情况变动时，房屋抵押贷款利率也会跟着发生或好或坏的变动，另外，在银行放贷压力大或小的时候也会对应的调高房屋抵押贷款利率或降低房屋抵押贷款利率，因此我们要把控制好申请房屋抵押贷款业务的时机，尽量将房屋抵押贷款利率降到最低。

四、借款人资质

借款人资质差了，比如征信不好，其对应房屋抵押贷款利率也会比征信好的人要高很多，再比如借款人还款能力的证明资料不能明确提供的其对应房屋抵押贷款利率也会高很多，对此借款人在申请的时候可以让资质较好的相关人员代为申请，或进行合力办理。

五、房屋资质

房屋资质不好，如老龄房、位置偏、不好出手等劣质房在申请房屋抵押贷款时肯定要比房屋资质好的利率要高一些，对此借款人可以选择自己名下资质较好一些的房屋申请贷款。

六、贷款机构

通常来看，正规银行的房屋抵押贷款产品一定会比其他机构的房屋抵押贷款利率低很多，因此能在银行办理的就不要在机构办理。

