

投资房产：如何选择回报高的房子

众所周知,产权是永久性的,所以,许多刚到美国的中国买家都会有“在美国买房就要住一辈子,甚至要代代相传”的观念。其实这与美国的实际情况不太相符。根据历年平均统计,美国人大约7年左右就会换一次房屋。

换房的换房的原因多种多样,比如工作地点改变。子女外出读书,家庭人口变化,或者退休后吧城区市中心换到偏远安静的郊区等。此外,换房频繁的原因还在于没有户口的限制,同时城市乡村差距小,住在那里都很方便。

那么投资房产的主要收益体现在哪里呢?事实上,投资房产的收益体现在较高的租金回报率和房产的升值空间。因此,投资房产有两个方面需要考虑:一个是租金回报率;一个是升值的潜力空间。

1. 美国的房子出租不难

房子出租并不难。以西雅图为例,这里经济繁华,外来人口很多又是旅游城市,需要大量出租房。很多买家担心房屋无法出租的问题,其实是过虑了,没有房子是租不出去的。房子能否出租取决于业主希望的租金是否符合租赁市场的价格,关键在于卖价是否符合市场。

通常,房屋越贵的地方其租金回报率是比较低的。比如东南两岸的纽约,旧金山,洛杉矶等都是房价比较高的区域,由于这些地区房价常常攀升,而对应的租金上涨水平跟不上房价上涨的幅度,因而其租金回报率相对比较低。

但从长期来看,这些地方房屋升值的空间比其他租金回报率高的地方要大,因为想要购买此类房屋的人数较多,而买入的数量

越多其房价就越高,这就是供需平衡。所以在投资时,并不是购买低价格高回报的房屋就是最好,而是要综合多方面考量。

2. 经纪人很关键

美国是一个资讯透明的地方,在看好一处房产后,经纪人大多都会帮助客人做房屋的价格评估,估算这个房子在最近的市场交易中的价值。如果卖主的要求高了,经纪人就要帮助买家杀价。如果要价低于市价,经纪人就要帮买主赶快抢下。

有的时候有多位买主都看上同一个住宅,为了得到住宅,可能要出比要价高的价格才行。因此,并不是每一个房屋都要杀价,而是要看要价的高低。重点是,买家要能正确评估房屋的价值,这需要一位好的经纪人协助。

3. 外国人办理房贷有差异

一个好的经纪人可以帮助您实现投资的高收益,往往是事半功倍的效果。比方说,经纪人可以从MLS得到各种准确的数据。买家要买房的时候,要求经纪人做房屋估价外,不妨也要求做一个租价评估,这对于专业的经纪人来说没有问题。

4. 了解文化很重要

贷款投资,以房养房,是比较划算的房产投资方法,海外买家可以贷款购房,目前很寻常也很容易。但是,不是每一家银行可贷款给海外买家。

外国人贷款与美国人贷款之间是存有差异的:美国人贷款条件:信用、收入、工作是否稳定;外国人贷款条件:需有较多自备款,通常要求40%-50%左右。一般大约能贷到5-6成。

由于每一个银行的贷款利率不同,对申请人的条件要求也不同。通常如果银行利率较高,则手续简单要求低;有的银行利率低,但是要求条件多,并不是每个人都能符合。建议申请贷款之前多家咨询,多比较,选择适合自己,对自己最有利的一家。

5. 了解文化很重要

买房时,不要为了砍价而挑毛病,许多买家为了砍价而故意鸡蛋里挑骨头。这个做法是有别于美国文化。在美国习惯中,因为喜欢这个房屋而出价。选择出价的原因,必定是已与其他房屋比较后,觉得它是其中最符合条件或者是性价比最高的。

每个房屋都不是完美的。挑毛病只会让卖家反感,适得其反。卖家有可能会直接不考虑买家的出价而选择别人。在另一方面,通常称赞卖家的房子是博得卖主青睐的方法。

房子买卖与家具买卖是分开的,这是当地的习惯。通常买卖房屋的时候,房价包含了不可移动的装饰。比如固定在房屋的吊灯,地角边饰,嵌入式的柜子等等不可移动的配件。而可以移动的配件都是属于个人的物品,比如沙发、桌椅等家具,不包含在房价内。

另外,院子里的盆栽可以移动,便不在房价内,院子里的树是种在地上不可以移动的就包含在房价内。卖家卖了房子,不一定愿意卖他的家具。如果说屋内有自己喜欢的家具或装饰,买家可以提出购买建议。

外国买家最热门的市场是什么?

也许令人惊讶的是,国际大都市纽约市的主场状态甚至没有打破国际买家的前五



名。相反,佛罗里达州名列榜首,约有22%的销售额。其次是加利福尼亚州,为12%;德克萨斯州,12%;新泽西州,4%;和亚利桑那州,在4%。纽约州排在第九位。

“度假买家通常会以合理的价格寻找温暖的地点,”海尔说。“佛罗里达州和亚利桑那州都是他们发现的州。”加拿大人喜欢佛罗里达州的令人羡慕的天气,而中国买家选择加利福尼亚州,这更容易从亚洲到达。得克萨斯州的边界位置是墨西哥人的首选。

与此同时,新泽西很热,因为它离纽约市很近-而且成本相对较低,她说。根据NAR的调查,外国买家中最大的份额-约49%-寻找住在大部分时间的家庭。此外,18%正在寻求投资物业,约12%需要度假屋。

据统计,中国买家连续四年,蝉联外国买家在美购置房产交易额第一名,从之前一年的273亿美元跃升至317亿美元。为什么华人这么偏爱美国房产呢?并不是因为我们疯狂的购买欲和跟风心态趋势,而是因为美国地产真的有良好的投资前景。数据统计,美国独立屋是价格增长最快的,而且预计还将持续上涨,不仅如此,投资美国房产更有安全感。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang
240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

- *Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
- *Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!
- *Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!
- *商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款
1-205
潘金兰 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 房屋 商业地产出售 房屋 商业地产出售 购买,出租及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘

欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:

房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

认真仔细,专业耐心 服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区



Steven Hao

房屋检查包括:
地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179