

目前房市火热,我们购屋需考虑的一些问题

即使在供应紧张、竞争激烈的火热房市,一般的购屋原则仍适用,但还需考虑其他问题。

首先考虑你为头款存下的钱,以及每月房贷会是多少。对租客而言,目前支付的每月租金是个值得参考的标准。买房一开始会有很多开销,例如交割费用,以及持续的费用,例如维护费和管理费。把每月房贷定在不会让预算太吃紧的范围,同时有额外的钱来支付紧急开销。

买房预算须考虑以下几点:

房贷利率、为头款存下的钱、每月能付多少房贷、当地房价、税金和交割费等开销。

目前红火房市的部分助因,是偏低的利率。随着利率上升,一些有意买房者可能会加快行动。想争取到低利率,房贷业者会注

意你的收入、信用史和负债对收入的比率,所以这些数据都要准备好。可取得房贷预先批准以便迅速出价。

疫情结束后,你的长期需要是什么?

所谓的“长期”不是指有空间安放运动器材或是在家有个办公室开在线会议,而是指孩子能读好学校或是接近父母住处。买房者需考虑会在房子住多久,但有些人却只对个人积蓄过度自信,急着赶上这股购屋潮。然而若现在以过高价格置产,几年后想换大一点的房子就会得不偿失,因房市可能冷却。在这么火热的房市,何种作法较明智:买个需要修理或是马上可搬入的房子?目前,需要修理的房子最后代价可能超出你的计划,装修过程的开销较大,而且要花较长时间才能完工,因为建材少且贵。此外,

面对解封后的庞大房屋需求,很多包商和水电工等技能工人无法分身,频频推掉工作或是完工时间较久。

经纪人表示,一般买主根本不会注意的建材,例如用于屋面瓦的柏油,短期内已调升五次价格,所以装修无法迅速完成。一些买主找到中意房子和出价被接受已花很长时间,所以决定装修仅限于粉刷和新地板,其他暂不考虑。

你能等下去吗?

房贷利率在提高,但预期不会短期内飙升,不会房价会持续高昂。供应短缺的问题也会持续下去,所以现在对买主而言不容易,特别是没有房子可卖以获资金的首购族,往往抢不过口袋更深的买家。

在目前的经济情况,首购族没有优势。

但也有人认为,首购族不需先卖房,或是卖不出房还得照顾两栋房,他们可迅速成交,这点在热房市是个优势。

你准备好加入出价战吗?

2月售出的房产中,四分之三不到一个月就卖出。如果你打定主意现在就要买房,就要准备加入出价战。提高预算为出价战做准备是务实的作法,但一心只想“打赢”会让你失望。“你的出价应可让你长期负担得起,而不是打赢出价战,后来却发现超出自己能力”。经纪人建议,如果你的预算可买30万元的房子,就应看25万元的房子给出价战预留空间。当然有方法争取优势,包括提供迅速交割、全额现金(若能力允许)等有利条件、甚至写一封情词恳切的信给卖家,说明为何应把房子卖给你。



如今房价已经如此之高,为何投资者还要进场?

想要买房自住的民众,在过去一年内部面临着激烈的竞争,近来房市放缓,本以为可以稍微松口气,寻找心仪的房屋。但有报告显示,地产投资者们已经开始重返市场,甚至几乎达到疫情前的水平。他们不仅抢购公寓楼等投资物业,也购买包括独立屋、康斗等房屋,恐对购屋自住的买家带来新一轮的激烈竞争。

Redfin 房地产经纪公司最近的一份报告显示,房地产投资者重返市场的程度,已接近疫情前记录水平,投资者在今年第二季度共购买6万7943套房屋,这是有记录以来的最高季度数字。该网站的记录最早到2000年。

报告显示,今年第二季被买下的每六套

房屋中,就有一套是由投资者购买的,即达15.9%,几乎与2020年第一季度创纪录的16.1%的市场份额相同。从今年第一季到第二季,投资者购买量增加15.1%。

这或许令人疑惑,如今房价已经如此之高,为何投资者还要进场?

据 Redfin 的高级经济学家 Sheharyar Bokhari 分析,投资者们是被不断上涨的房价和租赁市场的高需求所吸引。因为这意味着他们可以轻松找到租户,并预计最终出售以获利。虽然74%的投资者以现金购买,也是自2018年以来的最高水平,但低贷款利率仍是吸引投资者的另一诱因。

华裔地产经纪章分析,投资人此时入场,除了其中一部分是将自己的物业趁高价

位出手后,需要买入另一物业以达成「1031交换」省税以外,更多投资人担忧货币贬值。政府不断印钞票,令投资人希望尽快将手上的现金换成不动产以保值。他表示,除了商用零售物业和写字楼以外,投资者们什么都买,公寓楼、独栋房、康斗等,而且足迹遍布整个南加州各地。

其中最受投资者欢迎的房产类型仍然是多户公寓楼,世邦魏理仕集团(CBRE Group)的新报告也印证了这一点。该集团的报告显示,截至7月,这些公寓楼已占南加州商业地产投资额的36%,即68亿元。报告认为这一趋势反映出,许多投资者在疫情前开始的长期投资组合重新分配,因疫情加速了。

不过独栋和康斗也有增加。Redfin 的报告显示,投资者在今年第二季购买的独栋屋占16.1%,康斗占15.1%,比去年同期的市场份额更高。

不过投资者当然还是青睐便宜的房屋,而且和普通购房者一样,都被较便宜的小城市所吸引。今年年第二季度投资者购买份额最高的城市是凤凰城,该市24.5%的交易都是投资者购买的,随后是迈阿密(24.2%)、亚特兰大(23.6%)、夏洛特(22.8%)和拉斯维加斯(22.8%)。

洛杉矶市有17%地产是投资人购买,但从总价来看却是全国最高,户数也是全国第三。南加州地区还有河滨市、圣地亚哥市,都是投资者们青睐的地区。

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

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

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

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

Agent, New York Life Insurance Company 二十八年以上专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室) 6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071
301-214-6793 (马州办公室)