

# 该租房还是买房？这四个问题帮你厘清头绪

现在任何寻找住房的人都在驾驭近代史上最艰难、最昂贵的房地产市场之一。

根据全国房地产经纪人协会的数据,3月份的房地产热潮将房价推高至375,300美元的历史新高,比2020年3月的中位数280,600美元高出34%。最近几个月,房贷利率一直在上升,30年期固定利率房贷的平均利率攀升至5%以上;这使得房屋融资成本比一年前高出约40%。

虽然一些大城市的租金在疫情初期暴跌,但租金在很大程度上已经反弹,在许多地方已经超过了疫情前的水准。

租金中位数比两年前上涨了近20%,根据Realtor.com的数据,3月份最大的住房市场租金达到创纪录的每月1,807美元。所有这些不断上涨的成本,都可能使人在要租房还是要买房的决定中犹豫不决。最终决定取决于你住在哪里、你的财务状况、你计划在该房子中居住多长时间、以及你的现金流。以下是你可以问自己的一些问题,以帮助你购买和租赁之间做出选择。

你住在哪里?根据Realtor.com今年稍早之前发布的一份报告,在美国50个最大城市中,超过一半的城市购买入门级房屋的每

月成本比租用类似规模的单位更实惠。但鉴于房价的快速飙升,在某些地区,租房比买房更实惠。例如:德州奥斯丁,在一月份时是租房而不是买房最有利的地方;紧随其后的是纽约、旧金山、加州San Jose、西雅图、波士顿、丹佛、纽约Rochester、奥勒冈州波特兰、和洛杉矶。

在这10个城市中,与购买新房相关的每月付款,平均比租金高出42%或978美元。

这些地方的待售入门房屋包括比全国房价更高的平均公寓持有份额,以及更昂贵的屋主协会费用。购屋比租房更有利的地方包括阿拉巴马州的Birmingham,在那里1月份购买新房的成本比租金低44.3%;紧随其后的是Cleveland、Pittsburgh和St.Louis。佛罗里达州的两个城市:坦帕和奥兰多,一月份年度租金增长最快,这使得购屋更具吸引力,即使房价和房贷利率正在上升。

你的财务状况良好吗?对于大多数人来说,租房或买房之间的决定与其说是关于房价或租金,不如说是关于你是否准备好成为屋主。支付首付款后,你的储蓄会剩多少?你的信用评分是多少?你有资格获得房贷吗?你可以按月付款吗?

Minneapolis AbundoWealth的财务规划师Andrew Dressel认为人们应该有六个月花费的应急基金。

1万美元的现金来支付过户费用和搬家费用,并且在寻求购屋时,拥有720或更高的信用评分。此外,拥有房屋的总体成本——包括房贷和水电费、税收、电器和院子的维护,以及日常磨损的费用,不应超过一个人实得工资的40%。Dressel还表示,他们还需要确保不会为了现在就拥有一套房子,而牺牲退休或其他目标。

你会在那里住多久?如果你只打算在某个地方住两三年,专家通常建议租房。

Lyon Financial认证财务规划师Jay Abolofia表示,如果你在一些库存低的繁忙市场购屋时感到不知所措或匆忙,在只打算住一年左右时间的情况下,那么租赁并不是一个糟糕的着陆点。他驳斥了许多潜在买家在房贷利率上升之前锁定房贷利率的紧迫感,称利率和房价往往存在反比关系。当房贷利率较低时,会给房价带来上行压力。仅仅因为房贷利率低并不代表着现在是购买的好时机,更高的利率也不代表着现在是买房的坏时机。但如果你打算在该地

区待上一段时间,这是一个购房的好时机。

你们的每月还款额是多少?洛杉矶Marina Wealth Advisors的特许金融分析师Noah Damsky表示,作为屋主,你需要计算每月房贷还款的现金流、完成交易所需的前期资金、以及维修所需的金额。在你能够轻松支付这些成本之前,急于拥有房屋拥有权是没有意义的。Damsky建议,每月的房贷还款额不应超过总收入的35%;但这是最高上限,其他模型则更为保守,建议使用总收入的25%,以保持较低的债务收入比。一个中间的建议是将不超过每月总收入的28%用于房贷还款。

虽然一些潜在买家可能期待房屋拥有的税收优惠——包括从联邦所得税法案中扣除房贷利息、财产税支付和其他费用,但Damsky警告称,税收优惠通常会被大约1%的年度维修成本大大抵消。爱荷华州Cedar Rapids的Arnold and Mote Wealth Management的财务规划师Matt Hylland表示,照顾房屋的自付费用可能更高,他建议购房者将房屋价值的2%至3%用于支付保养和维修费用。

## 在美国,中低收入者如何申请贷款



在美国,不少低收入的人也可以买得起住房,这除了美国大部分地区房价比较低以外,政府也为低收入家庭购屋提供优惠贷款。

很多中低收入家庭虽然收入可以达到

购买住房的标准,但由于积攒首付款需要数年时间,这就影响了他们的购屋能力。美国人很少有向朋友或亲属借钱支付首付款的事,缺少首付款,看着房子也是干着急。

联邦住房部专门有为中低收入家庭和

第一次购买住房家庭担保的住房贷款。

这种贷款最大的好处是购屋者不必为付首付款而发愁,因为这种贷款往往只要求购屋者所附的首付款不超过借款总额的3%。如购买20万美元的住宅,购屋者只需付首付款6000美元就可以入住新居,这对于中低收入家庭能够拥有住房助益很大。

联邦住房部担保的住房贷款对购屋者的信用要求远不如商业金融机构那么高,即使宣布破产的人,在破产两年后也可以从联邦住房部担保的金融机构申请到住房贷款。在家庭收入和债务比例率上,联邦住房部担保的贷款条件也相对宽松,这一切都是为了能使中低收入家庭也可以拥有住房。

既然联邦住房部担保的住房贷款条件

比较宽松,为什么很多美国人还要从商业银行申请住房贷款呢?主要原因有二,第一,联邦住房部担保的住房贷款金额有一定限制,如果需要大额贷款则较难申请到。美国的中位房价虽然不到20万美元,但这决不意味着在美国就业机会多的大都会地区都能以这样低的价格购买到住房。实际上大都会地区的中位房价要在40万至50万美元之间。所以在房贷上就有普通贷款和大额贷款之分。美国房贷机构设定的大额贷款指的是超过41.7万美元的贷款。

第二,联邦住房部担保的贷款利率要比商业金融机构的贷款利率偏高一些,购屋者如果有较好的收入并有能力支付20%的首付款,就没有必要去借利率较高的贷款。



**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 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

**认真仔细, 专业耐心 服务 MD, VA**

**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

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

**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

**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

**Steven Hao**

经验丰富 工具专业 态度认真  
1-179