

在美国住宅公寓居然分级



众所周知,美国地产业是一个庞大且高度发达的商业领域,近年来,由于千禧一代(特指在进入2000年后成年的年轻人)和Z世代(特指1995-2009之间伴随互联网出生的一代)不断成为城市人口增长的主力军。城

市所能提供的便捷的公共交通、多样的购物休闲选择、毗邻的雇主单位、一站式的住宅和配套设施,成为越来越多的人选择在城市居住的原因。

即使是在新冠肺炎疫情暴发期间,住宅

公寓项目也被证明是商业地产领域最安全、最稳健的资产类别!对于投资人而言,地产一直是资产配置中的大类。

我们在接触美国的公寓项目时,总能听到甲级公寓或A类住宅的说法,大概知晓美国的地产市场是将不同的公寓项目进行分级的,但是具体是按照什么样的标准进行分级,又分为几级,可能并非了若指掌。

其实,地产分级是投资的重要考虑因素,是为了投资人、贷款机构、物业管理人和房产经纪人之间快速地进行沟通,而就项目的特点和现状进行的分类,它绝不是简单地就某个公寓配套设施是否全面、装修是否奢华来判定的,而是综合了项目地理和物理特征的通盘考量,如物业年龄、位置、租户收入水平、增长前景、升值空间、设施和租金收入等因素。

今天小编就带您了解如何通过地产分级来评估项目的风险和回报。A类公寓,亦称为甲级公寓,通常指建成不到10年的奢华公寓项目,这些项目是所在市场和地区中最高品质的建筑,位置优越、设施一流、空置率低、租户收入高、且由专业的物业团队管理。一般来说,A类项目是公寓市场中估值最高的,这类顶级地产为投资人提供了更多的安全性,是寻求保本投资人最合适的选择。

B类公寓通常指建成10到25年的公寓项目,建筑维护良好,可能会有一些延期维修的问题,拥有中产阶级的租户群体,包括

白领和蓝领工人,公寓租金和租户的收入水平低于A类。不过,B类公寓往往被视为有潜力的“增值”投资机会,因为通过公共区域等的翻新和改建,这些公寓项目可升级到B+或A类,较A类有一定风险,但风险往往与收益并存。

C类公寓一般指拥有30年以上的历史,且所处地段并不理想的公寓项目。这类物业的租金往往低于市场价格,租户普遍是蓝领、中低收入人群,或刚刚进入社会的毕业生。一些C类公寓需要大量的翻新后,才能为投资人带来稳定的现金流。

D类公寓往往指政府补贴房,通常租客的社会经济地位较低。公寓空置率高、大量的延期维护,以及处于高犯罪率片区,需要严格的管理和严密的安全措施。D类公寓仅适合经验丰富的投资人。

对于投资人来说,不同级别的公寓地产代表着不同水平的风险和回报,及长期稳定性和增长。当我们讨论地产投资时,另一个指标常被提起,就是资本化率(CapRate),这是一个基于项目未来收益预测,与投资风险之间正相关的数值,即资本化率越高,风险越大,所以A类地产的资本化率最低,适合寻求安全稳定、风险承受能力较低的投资人,而B类和C类地产的资本化率较高,适合寻求买入价低、需承担风险、但升值潜力大的投资人。地产投资常常需要考虑多重因素,而像地产分级和资本化率这样的量化标准是投资人进行考量时的重要参考。

不卖房子,房价涨再多也与你无关? 你想错了

过去十年,房价飙升为不少中产阶级积累了可观的财富。根据美国全国房地产经纪协会3月份的一份报告,2010年至2020年间,住房总财富增长了8.2兆美元,而新冠疫情带来的房地产热潮为房屋增加了更多价值。不过,除非屋主打算卖掉他们的房子,不然很难真正享受到增值的资产。

但办法还是有的!以下几种享受增值房产的方式,现金重贷(Cash-out refinance)从房屋增值中获取资金的一种方法是再融资(refinance)。通过使用现金再融资,屋主还可以为个人储蓄增加一些流动性或将资金用于实现其它投资目标。

具体操作方式为:屋主用比以前更大的抵押贷款金额为其房子再融资,然后提取现金差额。在某些情况下,这可能是一个双赢的局面,尤其是如果屋主能够以较低的利率进行再融资或通过再融资来减少每月付款。

然而,这可能不是目前房主的最佳选择,毕竟利率正在迅速上升,抵押贷款利率也随之上升,加上refinance涉及一些过户成本(closing fees),可能最终并不划算。

房屋净值贷款(Home equity loan)房屋净值贷款是根据屋主的房屋价值进行贷款,可

以帮助屋主「提取」房屋的部分升值价值,贷款后在一定期限内(通常为10至30年)还清,利率是固定的。具体取决于不同的借款人背景,一般利率在3%到12%之间。另外,办理房屋净值贷款同样也有一定的手续费。

房屋净值信贷额度(Home equity line of credit,或HELOC)房屋净值信贷额度,也称为HELOC,是在不出售房屋的情况下获得房屋净值的最佳方式之一。

HELOC不是以固定金额贷款,而是打开一个可供屋主使用的资金池,但想要用(借)多少钱,由屋主自行决定。例如,屋主可以自行决定要不要用到100,000美元这么多的HELOC,而不是像传统的贷款那样,直接贷出100,000美元。

此外,HELOC通常使用浮动利率,因此随着时间的推移,信贷额度的利息会上升。虽然在短期内,使用HELOC可能很划算,但如果利率未来上涨太多,屋主应当计划好在上涨前把钱还清。

虽然上述贷款方式可以让屋主即使不卖房,也能享受房价上涨的福利,但毕竟是贷款,屋主还是要确保未来还得起贷款喔!



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 Financial Group, LLC
Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

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**

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

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

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿
优秀业绩奖会员
三十年专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com
6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071