

了解房产特点与投资优劣势 让你买房不吃亏

了解房地产不仅需要细看其类型还有位置,我们也需要从总体上把握房地产。接下来我们将一起来了解房地产的特点与投资房产的优劣势。

投资房地产最大的有利特征是什么?

房地产的一个有利特征是,它能产生相对稳定的回报,即收入与房产增值。从这个意义上讲,房地产有一种类似债券的债券式的成分,它会带给我们定期的稳定的收入,但同时它还类似于股票的成分,价值可能会受到相关事件带来的波动。

1. 收入

房地产的收益与从租户那收取的租金直接挂钩,其中还需要减去经营物业的成本和抵押贷款或融资需要支付的利息。如果你失去了太多的租户,或者入住率始终偏低,那么有可能就难以支付物业运营成本。在供应过剩或需求不足的市场中,你将不得不收取较低的租金,来提高你的房产在整个市场中的竞争力。同样的,如果你降低了你的租金,你的租金收入也会随之减少。

2. 房产增值

房地产的资本增值是经过财产评估而决定的。如果评估师认为你的房产可以卖出比你买进时更多的价格,那么你就取得了积极可观的资本回报。评估师在估计你的房产时往往会将从前的交易作为参照,因此资本回报与投资销售市场的表现直接相关。总之,房地产收益的波动大部分来自于回报的房产资本增值部分。

美国房地产投资有哪些独特之处?

1. 没有固定的时限

与具有固定期限的债券不同,房地产投资通常没有到期的时间。因为房地产没有时间限制,所以也可以允许业主随时购买房产,执行业务计划,然后在适当的时候处置房产。但这一特征也有例外,如果你贷款买了房,你还是需要按时还贷。

2. 有形的

房地产投资是真实存在的,你可以看到它、触摸它。但也因为房地产是有形的,所以买房者对你的房产投资也要有相应的管

理,如果房子有什么问题,你要负责修复它。

3. 需要管理

因为房地产是有形的,所以需要亲自动手管理。如果房客投诉问题你必须解决;园林绿化出现问题也必须处理;而且,当建筑物开始老化时,还需要进行维修。

4. 市场效率低下

效率低下仅仅意味着市场参与者之间存在信息不对称,这样会使那些掌握特殊信息、专业知识或资源的人获得更多的利润。相比之下,公共股票市场效率更高,信息在市场参与者之间高效传播,而那些重大的非公开的信息也不被允许出现在市场上。

5. 高交易成本

在私人市场,房地产有很高的购买成本和销售成本。在购买时,需要支付与房地产代理有关的佣金,律师费,工程师费用和许多其他成本,这些成本都会提高实际购买的价格。在销售方面,我们想要让自己的房产挂在市场上出售,我们通常需要一笔很大的经纪费。由于“交易”房地产的成本很高,持有期较长,投机交易比股票更为罕见。

6. 较低的流动性

除房地产证券外,房地产交易不存在公开交易。这使得房地产更难以出售,因为交易必须私下交易。在你决定出售房产的时间和实际出售时间之间可能存在相当大的差距,通常至少是几个月。

7. 潜在的租户质量

在评估收入型房产时,我们考虑的首要因素是相关的租赁信息。这很重要,因为当你购买房产时,你还会买两件东西:实物房地产和租户的收入信息。如果租户有可能每个月都会违约,那么投资的风险会更大。

8. 地区之间的差异

地段、地段、地段的重要性就不必多说了,投资者都心里门清。同一个房地产在国家,地区,城市乃至同一个城市内的表现都会有很大不同。在进行投资时需要考虑这些区域差异,因为你选择在哪个市场投资哪套房产对你最终的总回报都有很大的影

响。由于房地产固有的特点,因此势必会给我们带来一些好处与坏处。

投资美国房地产能获得哪些好处?

1. 多元化价值

在资源配置方面,使你的投资组合变得多元化。在收益方面,房地产与其他投资项目相比(股票和债券等传统投资项目)还是较低的,但在风险性上,房地产还是更胜一筹,投资房地产就会增加你投资组合的多样化。

2. 提高收益率

房地产作为投资组合的一部分,将使得你的投资组合在一定风险性下创造更大的收益。同样,通过将房地产纳入你的投资组合中,你可以保证投资组合的回报,同时还能降低投资风险。

3. 在通货膨胀中保值

房地产回报与从租户收取的租金直接相关。有些租约会增加租金的条款。在其他情况下,只要租期到期,租客续租,租金就会上涨。无论哪种方式,房地产收入往往都会通货膨胀的环境中会增长得更快,因此即使发生了通货膨胀,房主也能获得原来或甚至更高的收益。

4. 影响价值

在前面的特点中也提及,房地产是一种有形的资产。因此,投资者可以改变现有的物业,以提高其价值或提高市场的竞争力。此类行为的例子有很多,包括:更换漏水屋顶,改善外观,筛选更高质量的租户与其改造房屋。相比其他类型的投资,投资者对房地产投资能有更大程度的控制。

投资美国房地产需要注意哪些不良后果?

投资房地产也有些缺点,投资者在投资房地产时也需要再三考虑。

1. 购买、销售和运营成本高昂

其他投资相比,私人房地产市场的交易成本很高。通常情况下,购买更大的房产会更加划算,因为你可以将交易成本分摊到更大的房屋面积中。房产是你一笔有形的投资,需要你的管理,为此你需要花费高昂的

运营成本。

2. 需要管理

除了一些例外,房地产需要在两个层面持续管理。首先,你需要对物业进行日常管理以处理物业的日常事务。其次,需要考虑投资房产的市场长期定位,因此物业的战略管理也是必不可少的。

3. 难以获得

建立一个有意义的,多元化的房地产投资组合可能是一个挑战,因为购买的房地产要遍布各种有潜力的位置,类型也需要多元化,而这对许多投资者来说是无法实现的。但是,你可以购买带有私人泳池或公共安全设施的物业,这些物业通常可以满足多样化的投资组合。

4. 周期性(租赁市场)

与其他资产类别不同,房地产投资是周期性的。房地产有两个周期:租赁市场和投资市场周期。和大多数市场一样,租赁市场的情况是由供给方决定的,即可用房屋(或空位)的数量,需求方(租户需要的房屋面积)。如果租赁需求增加,空置率将会下降,因此市场供给的不足也会带来租金的上涨。一旦租金达到一定水平,开发商便会再开发闲置地来满足市场需求。

5. 周期性(投资市场)

房地产投资市场与租赁市场的周期不同。投资市场的需求方是有资金投资于房地产的投资者,供应方是已有物业的业主。如果需求方拥有充分的资金可以投资房市,那么房价就会上涨。尽管租赁和投资市场具有独立的周期,但它们往往会互相影响。面对租金增长速度放缓,房地产投资者也会止步于高额的房价,因此可能会停止进行购买。如果投资市场的需求变得冷淡,则价格也会随之下降。

6. 绩效评估

在私人市场中,没有一个确切的标准可以让你比较你的投资组合。同样,市场风险也是难以衡量。在股市中,收益和风险的确定会比较容易一些,但是要衡量一个房地产的市场表现将更具有挑战性。



徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 **杨 莉**

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

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



杨 莉
Lily Yang
240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*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

潘金兰 1-205
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

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

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net 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 认证氡气检查师
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

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
- 氡气(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