

美国底特律房价：

2022年的统计数据 and 趋势

尽管情况已经开始有所降温，但底特律市区的房地产市场对卖家来说依然火热，而试图与投资者竞争的购房者则感到沮丧。正如《底特律自由新闻报》(Detroit Free Press)所报道的那样，价格合适的卖家可以获得高价，而买家则从历史上最低的抵押贷款利率中获益。

这座汽车城因其创新和职业道德而被奉为神话，然而国内汽车工业的衰退和2008年的毁灭性影响让一些人质疑底特律能否东山再起。

判决结果？底特律的房地产投资吸引了许多新的投资者，尤其是那些知道去哪里寻找并优先考虑优质物业管理的投资者。

随着全食超市(Whole Foods)等高端零售商的进驻，以及微软(Microsoft)、谷歌和Pinterest等高科技中坚企业的开设，底特律的未来一片光明。这对房地产行业 and 投资者来说都是好消息。

我们对这些数据进行了分析，让您更清楚地了解到2022年在底特律房地产市场投资的好处和挑战。

人口增长

尽管底特律的人口略有下降，但千禧一代正在涌入这座城市。正如底特律商会(Detroit Chamber)所报告的那样，在过去十年中，底特律市区24岁至35岁人口的增长速度在同类城市中位居第二。

主要人口统计数据：

底特律有超过63.9万人口，市区居民近440万。

底特律的人口去年下降了0.16%。

底特律市区的县包括韦恩、拉皮尔、利文斯顿、麦库姆、奥克兰和圣克莱尔。

底特律是密歇根州人口最多的城市，是美加边境最大的城市，也是中西部仅次于芝加哥的第二大都会区。

底特律的平均年龄为39.9岁，38%的人口年龄在20岁到49岁之间。

底特律的人均收入为35315美元，而中等家庭收入为63474美元。

就业市场

底特律地区有11个县，是300多个城市和30万家企业的所在地，包括11家财富500强公司和众多教育机构。正如底特律商会所报

告的那样，大都市底特律拥有强大的技术基础设施，拥有世界公认的技能、专业知识和生产力的劳动力。

关键就业数据：

据圣路易斯联邦储备银行(Federal Reserve Bank of St. Louis)的数据，底特律-沃伦-迪尔伯恩和密歇根州MSA的GDP超过了2540亿美元，在过去10年里增长了32%以上。

底特律的就业年增长率为1.28%，该市拥有近210万名员工。

底特律家庭收入中位数同比增长4.89%，而房地产中位数价值在过去12个月里增长了近6.4%。

底特律的失业率降至5.8%（截至2021年10月），制造业、贸易和运输、休闲和酒店、金融活动领域显示出最快的新增长迹象(BLS)。

底特律的主要产业集群包括汽车和移动、国防、医疗保健、信息技术、交通、分销和物流。

底特律地区最大的雇主是福特汽车(f.n:行情)、通用汽车(gm . n:行情)、Ally Financial、密歇根大学(University of Michigan)、Beaumont Health和Quicken Loans。

底特律的主要学院和大学包括密歇根大学、韦恩州立大学和劳伦斯科技大学。

底特律91%的居民是高中或高中以上学历，超过32%的人拥有学士学位或高级学位。

底特律的交通基础设施包括三条主要的州际公路，五个国际和中继机场，底特律港，以及各种公共交通选择。

房地产市场

底特律市区的住房市场正经历传统的季节性趋势，这可能为寻求在底特律投资租赁房产的买家提供了一个机会窗口。目前的房价仍然很低，一套独栋住宅的挂牌价中值远低于10万美元。

机会主义的房地产投资者可能会发现，底特律是一个完美的市场，可以用所有现金购买非常实惠的租赁住房，然后在晚些时候再融资。正如《华尔街日报》(The Wall Street Journal)所报道的那样，信贷匮乏使当地居民难以买房。这可能是底特律近一半的家庭租房而不是买房的原因之一。

关键市场的统计数据：

截至2021年11月，底特律的Zillow住宅价值指数(ZHVI)为63,

449美元。

底特律的房价比去年上涨了37.6%。

在过去的五年里，底特律的房屋价值增长了超过150%。

根据Realtor.com的最新报告(2021年11月)，底特律一套独栋住宅的挂牌价格中值为7.5万美元。

底特律的房价中值是每平方米英尺68美元。

上市天数(中位数)是86天。

底特律一套独栋住宅的售价中值为59900美元。

销售与挂牌价格的比率为100%，这意味着底特律的房屋售价接近于平均要价。

在底特律的182个社区中，房价最高的社区是Brush Park，挂牌价中值为552,200美元。

底特律房价最实惠的社区是摄政公园(Regent Park)，挂牌价中值为4.24万美元。

强劲的租房者的市场

底特律“疯狂”的房地产市场似乎还没有结束的迹象，已经连续几年倾向于卖方。据WXYZ新闻报道，许多新房在上市的那个周末就被抢购一空，这可能是底特律40%以上的家庭被租房者占据的原因之一。

关键市场的统计数据：

根据Zumper的最新研究(2021年12月)，底特律三居室的租金中值为每月1000美元。

底特律的租金同比增长了1%。

在过去的三年里，底特律的租金增长了25%。

在底特律，租房家庭占据了整个市区44%的住房单元。

千禧一代和Z一代占底特律人口的38%。

底特律最便宜的租房社区包括St. Jean、Coleman A. Young International Airport area和Chene，这些地方的房租每月不到615美元。

底特律房租最贵的社区包括底特律市中心、麦库姆和大学，这些地方的房租每月可高达2800美元。

历史性的价格变化和住房负担能力

预测房地产投资长期潜在回报的两种最佳方法是分析房价的历史变化和特定市场的住房可承受性。



房价的上涨是潜在价值增值的一个指标，而住房可承受性则是底特律等房地产市场对出租物业潜在需求的一个指标。

每个月，房地美都会发布一份房屋价格指数报告(FMHPI)，更新美国所有主要市场的短期和长期房价趋势。

底特律-沃伦-迪尔伯恩的房地美最新的FMHPI显示：

2016年10月HPI: 102.4

2021年10月HPI: 149.5

房价5年变化:45.9%

房价一年期变动:13.0%

房价月度变动:0.0%

在底特律，购买并持有房地产的投资者也研究住房的可承受性，以帮助预测当前和未来对出租房地产的需求。购买力是指在底特律购买一套中等价位房子所需的年收入。

商业预测和个人财务出版物Kiplinger发布了一份美国100个大城市的住房负担能力报告。该公司按照1到10的范围对负担能力进行排名，1代表最负担得起的市场，10代表最负担不起的市场。

Kiplinger分析了底特律的住房负担能力报告：

自2006年5月上一次房地产周期市场达到顶峰以来，底特律的房价已经下跌了7.0%。

自2012年3月上次房地产周期市场触底以来，底特律的房价已经上涨了136.9%。

底特律的负担能力指数为4(满分10分)，这意味着尽管市场上的住房价格非常实惠，但底特律仍有很高比例的人在租房。

生活质量

许多房地产投资者惊讶地发现，底特律在过去几年里经历了一场复兴。这座城市的中心、市中心和新区的新住宅和企业吸引着居民和游客。底特律的生活成本低，租金便宜，社区充满活力，吸引了千禧一代。

主要生活质量统计数据：

根据NerdWallet的生活成本计算器，底特律的生活成本比芝加哥低18%。

《福布斯》将底特律列为美国最适合商业和职业发展的城市之一，该市拥有众多从事纳米技术和氢燃料电池开发等新兴技术的公司。

根据《美国新闻与世界报道》(U.S. News & World Report)的最新研究，底特律是最适合居住和退休的地方之一。

根据Niche.com的数据，对于年轻专业人士和千禧一代来说，底特律大都市最好的社区包括科克敦、芬代尔、拉法叶公园和市中心。

利基还将特洛伊、布卢姆菲尔德、安娜堡和格罗斯角公园列为底特律市区最好的郊区。

位于底特律的73层、7栋摩天大楼的通用汽车复兴中心是底特律天际线上最受关注的地标之一，而东部市场则是周六购买鲜花、肉类和当地农产品的首选之地。

底特律老虎队、底特律红翼队、底特律活塞队和底特律雄狮队的总冠军让底特律的球迷们欢呼雀跃。

底特律的主要剧院包括底特律菲尔莫尔剧院和音乐厅。

纽约人不愿意在哪些公寓设施上妥协？

买家、租房者心中的前10名单出炉

在纽约寻找公寓的过程通常可归结为权衡取舍，尤其是在公寓设施方面。根据房产网站StreetEasy最近对Instagram粉丝进行的民意调查，90%的纽约人表示，他们在寻找公寓时必须至少在至少一项便利设施上做出妥协。

根据报道，为了在搜索过程中提供更大的灵活性，StreetEasy最近推出了灵活搜索，它使租房者和购房者能够指定哪些单元和建筑设施是必不可少，而哪些如果有的话是锦上添花。

例如，租房者或买家可能会觉得私人户外空间很不错，但如果房子能满足他们的其他搜索条件，他们愿意放弃私人户外空间这一点。

纽约人正在从春季释放的一些新房源中受益。StreetEasy还发现，迈入2022年，房屋搜索者希望

省钱的可能性增加了20%，找房过程联系中介的可能性增加了34%。而找房的人寄望公寓“不用包括他们愿望清单上的所有好设施，但得包括一些必不可少的东西。”

那么纽约人不愿意在哪些公寓设施上妥协呢？StreetEasy将设施分成“必不可少”、“有的话也不错”两大类，前10的排名如下：

租房者和购房者的优先物件略不同

在大多数情况下，租房者和买家都有相同的“必不可少”清单。

设施排名的顺序是唯一的区别。

对于两组搜索者来说，“公寓单元内(室内)洗衣”(in unit laundry)均排在“必不可少”第一位。

对于买家来说，电梯、门卫和

洗碗机排在第二、第三和第四位。

对于租房者来说，洗碗机排在第2位，电梯排在第3位，门卫排在第4位，所以排名略有不同。

排名的差异可能归结为预期。说到洗碗机，那些有预算在纽约市买房的人可能会认为他们未来的家肯定已经提供洗碗机，尤其是当他们正在寻找有门卫和电梯的建筑物时。

对于租房者来说，洗碗机很可能不被提供，所以成了他们希望确保得到的东西。

纽约人想要洗衣机和烘干机

室内洗衣(in unit laundry)是纽约市房地产的“圣杯”，目前排列租房者、租房者心中的第一。自大流行以来，它已成为越来越多的租房者和购房者的首选。

排在第5位的是“大楼内洗衣”

(laundry in building)——可能是因为如果租房者或买家不优先考虑室内洗衣房，他们可能需要公共洗衣房，这样他们就不必将物品拖到街区的洗衣店。

喜欢洗衣机和烘干机的搜索者，但如果公寓有他们愿望清单上的其他所有东西，他们愿意放弃洗衣烘干设备，可以简单地将其标记为“nice-to-have”(有的话也不错)以扩大搜索范围。

在查看“有的话也不错”设施的数据时，单元内洗衣房也排名第一，这意味着它在所有方面都位居榜首。

城市居民想要户外生活空间

在“必不可少”名单上排名第6的是私人户外空间，这已经成为一种公寓设施，大流行期间至今大受欢迎。因为远程工作，许多人在家中花费的时间比以前要多得多。因此，当然，拥有自己的户外活动会改变游戏规则。

带有私人户外空间的房屋可能更贵，因此租房者和买家退而求

其次，要求他们正在寻找的公寓至少可以使用共享户外空间。

共享户外空间在名单上排在第10位。StreetEasy数据显示，户外活动——无论是公共场所还是私人场所——都是纽约人“非常清晰”的优先项目。

在“有的话也不错”便利设施清单中，私人户外空间位居第三，这告诉我们许多纽约人都喜欢呼吸新鲜空气，但如果另一个单位拥有他们必须的一切，他们愿意放手。

停车位已成为一些人心中的“必不可少”

自大流行以来，纽约市的汽车持有量显著增加，户外用餐区使寻找路边停车位变得更加困难。这种组合可能是停车位落入“必不可少”名单中第9位的原因。在StreetEasy提供“必不可少”选项和搜索之前，停车位以往并没有出现在纽约人认为一定要有的设施中。

其他排在第7、第8的分别是健身房、中央空调。