

# 高通胀下如何通过买房来避险

据美国消费者新闻与商业频道公布了一项民调结果显示,81%的美国人预计美国经济将在本年度迎来一次大衰退。对此,很多专家给出了悲观的预计,称今年很可能再次出现大萧条。

据估计,美国严重的通货膨胀在今年仍将持续。据美国媒体当地时间5日援引农业部数据称,美国3月份食品价格将继续增长5%左右,其中禽类价格涨幅最大,达到7%左右。此外,水果价格涨幅将在5%到6%之间。

很多专家表示,持续的通货膨胀将极大地抑制消费,导致美国经济再次进入衰退。4月4日前美国国家经济委员会主任劳伦斯·林赛表示预计今年7月到9月之间就会出现大萧条。林赛称,自1950年以来的每次成功抑制通胀无不伴随着美联储将利率提高至高于消费者价格指数水平。截至目前,美国消费者价格指数保持在8%左右的高位,而美联储利率仅为0.25%到0.5%之间。林赛认为,美国距离抑制通胀仍十分遥远。

此外,摩根大通银行的首席执行官杰米·戴蒙也表达了类似的想法。戴蒙4日表示,美国经济正在面临着“前所未有的风险”,极有可能陷入严重的混乱。俄乌冲突以及美国向俄罗斯施加的制裁措施极大地增加了经济下行压力。由于战争本身的不确定性,以及美国可能施加更多制裁,当前的经济形势具有“爆炸性”的风险。

很多人可能会恐慌,但也不是没有解决办法,投资房产可以规避风险。美国房产对抗货币贬值风险自次贷危机之后及在新冠疫情大流行期间,现代货币理论MMT甚为流行,特别是在西方发达经济体。如果印钞如此廉价,何时是这一巨大诱惑的终点?按照MMT的观点,只有恶性的通胀才能终结大水漫灌,那么通胀将是必然的终点。如果通胀是必然的终点,那么货币的价值贮藏功能就会越来越不可靠,定价居高不下的金融资产(Financial Assets)的纸面价值

(Contractual Value)将变得异常脆弱,而天生具有内在价值(Intrinsic Value)的实物资产(Real Assets)将成为对冲通胀的天然选择。

美国房地产周期平均在十五年左右,所以理论上持有房产时间愈长愈有把握稳赚不赔,如果长期投资,持有五年可能有六成的机会获得利润,如果十年几乎是一定会有利润的。如果你买房是为了居住,你可以自己选择售房的时机,不必在房屋市场低谷时售出你的房屋,而可以选择在有利润或有较高利润的时候出手。

房地产投资优势在哪?它的收益又如何呢?以下这张表格给您解析一下各项投资的优势:图片房地产投资是唯一一个坐拥这五大优势的投资方式:1.高现金回报 2.高权益回报 3.有效杠杆支撑 4.硬资产收益 5.税务减免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,美国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。

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。

在通货膨胀中保值美国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,房东也能获得原来或甚至更高的收益。

影响价值在前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。



投资美国房地产也有些缺点,投资者在投资房地产时也需要再三考虑。

购买、销售和运营成本高昂与其他投资相比,美国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。

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。有时两个层面的管理可以交由同一个公司处理。管理是有代价的,即使是由业主亲自出马,也需要耗费业主的时间和精力。

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,而这对于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。

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。美国房地产有两个周期:租赁市场周期和投资市场周期。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。

周期性(投资市场)美国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。随着价格的上涨,额外的物业又将被投入市场以满足需求。

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。比如说租赁市场呈下滑趋势,租金增长速度就会放缓。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。虽然计算市场周期便于困难,但是你在购买时也可以衡量一下自己投资房产的未来走势。

绩效评估在美国私人市场中,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。



**金牌房地产经纪人**  
**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

**金牌房地产经纪人**

**徐 捷**      **杨 莉**

Jane Shue      Lily Yang

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**

\*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!  
\*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



**金牌房地产经纪人**  
**杨 莉**  
Lily Yang  
240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

**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  
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 郝氏房屋检查**  
240-441-0668  
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