

# 2023年投资美国房产的7大理由

房地产投资、股票投资.....这是许多人为了致富而不断探索的投资方向。

从历史上看,房地产、股票等都是伟大的投资。

今天就跟大家聊聊投资房地产的7大理由。

## 1、你对房地产的控制力更强

如果你有喜欢掌控局面的个性,你可能更喜欢拥有房地产。

您所做的每一项实物房地产投资都能让你成为主导者,您可以进行改进,削减成本,提高租金,找到更好的租户,并相应地进行营销。

## 2、房地产更具税收优势

通过房地产出售可以获得免税利润,单身人士最高可达 25 万美元,已婚夫妇最高可达 50 万美元。

一旦你的收入进入 24% 的联邦所得税等级,考虑拥有房地产是个不错的选择。在 32% 的联邦所得税等级中,几乎所有人都在使用房地产避税。

此外,管理出租物业相关的所有费用也可以扣除您的收入税费。

## 3、房地产更容易分析和量化

如果您可以计算出现实的费用和租金收入,那么在评估一块房地产时,这就是您真正需要的。

如果你能以 3% 的利率借款,并以 6%+ 的收益率出租,你可能会发现自己是赢家。

## 4、房地产是有形资产,股票不是

房地产是你可以看到、感觉到和利用的东西。生活就是生活,房地产可以提供更高的生活质量。

鉴于前几年疫情大流行,我们都在家里花费了更多的时间,房地产的内在价值已经大幅上升。

但股票目前已演变成屏幕上的股票代码和数字。

股票可以提供效用的唯一方法是出售和使用收益。对于房地产,就像得到一个二合一的特价。

## 5、房地产提供了更大的自豪感和满足感

一段时间后,为了钱而赚钱是

一种相当空虚的感觉。当你检查你的股票投资组合时,没有那么多的自豪或满足感,看看它已经上涨了。

相反,每次我开车经过我的出租物业时,我都会为几年前的购买感到自豪。事实上,我经常走一条路线,这样我就可以有目的地开车经过我的出租物业,因为它们让我感到快乐。

此外,还有一个“升级”功能,您的继承人根据财产在去世时的价值继承财产,以便成本基础更高,这有助于降低财产被出售时的纳税义务。

## 6、房地产的明显波动性低于股票

拿真实数据来分析,在 2020 年 3 月股市崩盘期间,房地产表现优异。

资金从股票中转出,转入有形的、波动性较小的资产,从而产生收入。截至 2020 年 11 月,全国房地产价格继续飙升。

## 7、政府站在房地产投资者一



边 您不仅可以获得慷慨的抵押贷款利息减免和免税利润,如果您无法支付抵押贷款,还可以获得救助。

政府还积极追查银行,迫使它们向坏债权人和好债权人提供贷款修改。

例如,在 2008 年至 2009 年金融危机期间,我们可以获得 30 年期固定抵押贷款的免费贷款从 5.875% 修改为 4.25%。

政府追随美国银行,美国银行被迫免费为其许多客户提供抵押贷款利率减免。

## 你要花多少钱才能住进纽约最火社区的公寓?

根据 NBC New York 报道,最新报告显示,纽约市最火爆的住房市场目前在布碌仑。

想租房的朋友们注意了!由于这个春季供不应求,纽约的住房市场竞争又变得激烈起来了。

周一,租赁平台 StreetEasy 发布的报告显示,布碌仑是租房最火爆的区域。与 2019 年 3 月相比,上个月房源的平均咨询量增加了近一倍。在全市范围内,这一比例大概在 70%。

为什么是布碌仑?可能是因为增加了新房源。StreetEasy 发现,纽约市每 5 个新开发项目中,就有 3 个在布碌仑。设施一流的新公寓能吸引具有经济实力的租房者。

也有可能是因为疫情期间曼哈顿通勤率的改变。报告发现,因为疫情员工通勤到曼哈顿办公的频率降低,更多租房者选择了比曼哈顿租金更低的布碌仑。

据 StreetEasy 报道,去年飙升的抵押贷款利率让一些潜在买家暂时放弃购房。与 2019 年比,新出租房屋数量下降了约 25%,部分原因是更多的租客选择续约而不是搬家,所以可出租的新房源并不多,竞争逐渐激烈。

3 月份,布碌仑在纽约市五个区中房源下降幅度最大,下降了三分之一,曼哈顿和皇后区下降了 20%。

与 2019 年比,布朗士区的情况相对没有变化,而史坦顿岛则相反,飙升了近 33%。

疫情对纽约市住房市场产生了很大影响。自 2020 年 2 月以来,全市平均租金上涨了约 15%。今年 3 月,月租达到了史高(3344 美元),堪堪超过了去年 10 月的纪录。

这意味着租房者要年收入达到近 13.4 万美元,每月住房成本才能保持在收入的 30% 以下。目前这几乎是纽约市家庭收入中位数的两倍。截至 2021 年,中位数为 70663 美元。

但也不是完全租不到房,纽约市上月的出租房源比之前一个月增长了约 10%,有的房主可能会趁热打铁把闲置的空房放到市面上。

今年 3 月曼哈顿的月租市价是 3635 美元,同比上涨 11%。据报道所言,年租金增长可能会放缓,有经济实力留在该区的租房者可能会等到更容易议价的时候。

皇后区的平均租金要便宜得多,在 2396 美元左右,但仍比去年高出 9%。布碌仑的租金一般是 3168 美元。

“虽然因为需求量大导致定价严格,但今年房源量开始缓慢上升,与去年的竞争激烈相比,今年的市场对租户来说会更好些。”

## 曼哈顿房地产销量暴跌 38% 但现金交易创历史新高

根据 CNBC 报道,最新报告显示,第一季度曼哈顿房地产销量下降 38%,买家和卖家在价格和抵押贷款利率方面仍存在分歧。与此同时,现金交易创下历史记录。

据道格拉斯·艾丽曼(Douglas Elliman)和米勒·塞缪尔(Miller Samuel)的报告,该季度总销售额降至 44 亿美元,售出 2242 套公寓和联排别墅,而 2022 年第一季度销量为 2546 套。报告显示,房屋均价下跌 5% 至 195 万美元,售价中位数下跌 10% 至 107.5 万美元。

销售量和价格在第四季度下降 29% 之后再继续下降,表明在疫情后价格和需求暴涨之后,美国最大的房地产市场正在进行调整。对于经纪人、买家和卖家来说,他们最大的问题是曼哈顿的“底线”在哪。

评估调研公司米勒·塞缪尔(Miller Samuel)的首席执行官乔纳森·米勒说:“春季将看到季节性上升。”“但也取决于(美联储)是否维持现有水平的利率。”

经纪人表示,交易面临的最大难题是买卖双方对价格预期有巨大差距。相对较低的库存,或者说未售出的房源,代表买家在曼哈顿的选择不多。

根据米勒·塞缪尔的数据,第一季度市场上有 6,996 套房源,略低于五年间平均水平的约 7,200 套。

康柏思公司(Compass)的杰森·哈伯(Jason Haber)表示:“买家和卖家之间仍然存在脱节。”“卖家不会为了达成交易而大幅度降价。他们有信心。他们觉得‘失去一个买家,还有另一个在等我。’现在没有恐慌性抛售,也没有急于脱手。”

卖家已经降低了价格,但这对现如今寻求低价的买家并不够。据 Serhant 公司说,在第一季度,从最初标价到售价的平均折扣是 7%,高于第四季度的 5%。Serhant 的调研主管科里·纳皮尔(Coury Napier)表示:“买家在讨价还价中仍处于有利地位。”

面对潜在的经济衰退、股市动荡和银行危机,买家仍担心出价过高。很多经纪人说,几个月来买家一直在打电话,希望降价 20% 或更多,结果却不尽人意。

“之前三个季度买家一直在观望,等待大幅降价,但没等到,”据道格拉斯·艾丽曼公司的诺布尔·布莱克(Noble Black)表示。“我觉得不会降价那么多。”

正如科威银行总裁弗雷德里

克·沃伯格·彼得斯(Frederick Warburg Peters)在其第一季度报告中所言:“房价大幅下跌似乎已经结束,房地产定价已趋于稳定。”

高端房产的竞价还是很激烈。米勒说,导致竞价战的高端产品销售份额(按价计算的市场前 10% 的交易)在本季度升至创纪录的 11% 以上。经纪人说,有经济实力的买家通常更喜欢现金交易,因此受抵押贷款利率上升的影响更小。

总体而言,现金交易在本季度总销售额中所占比例升至创纪录的 57%。在高端市场中超过 500 万美元的销售额中,有四分之三是现金支付的。

经纪人表示第二季度情况会更激烈,尤其是高端市场在第一季度有所回暖的情况下。根据《奥尔山报告》(Olshan Report),400 万美元或以上的房产的销售合同从 1 月份的平均每周 16 笔增加到 3 月份的每周 32 笔。

不过还是要看未来利率和整体经济的情况。由于纽约市有太多与金融相关的买家和卖家,股市情况也可能影响曼哈顿今年春夏的房地产市场。

布莱克说:“根据现在的情况,春天会更稳定。”“这不是卖方市场,不过每月都更繁忙了。”

## 美国搜索量最高社区前 20 排名出炉

纽约市有两个区上榜

根据《纽约时报》报道,一个研究报告通过分析 Zillow 网站的检索记录列出了全国最受欢迎的区域。

房源网站一直以来浏览量居高不下,最受欢迎的房源网站之一 Zillow 在 2022 年的访问量为 105 亿次,是 2017 年 63 亿次访问量的两倍,其中很大一部分原因是疫情影响了房地产市场。

但是大家都想住哪呢? HouseFresh 的一项新研究调查了截至 2022 年 10 月 25 日,美国 100 个最大城市中超过 108,000 个活跃 Zillow 房源的平均每日搜索量。他们根据社区房源的每日平均访问量将这些社区从最受欢迎到最不受欢迎进行排序。本周榜单列出了最受欢迎的 20 个社区。

有几个很受欢迎的社区访问量差不多,但房源价格却相差甚远,这证明大家既想要好房子,但也非常考虑现实。达拉斯的东北部是搜索量最高的地区,日均访问量超过 3.6 万次。Zillow 给出的当前房价中值为 425,393 美元,比全国房价中值高出约

10 万美元,这些搜索算比较现实。洛杉矶的好莱坞山庄(Hollywood Hills)紧随其后,日均访问量超过 3.2 万人次,这里房屋中位价现在接近 200 万美元,对大多数人来说都只是想想。

加州和德克萨斯州有 4 个社区进入前 20 名,亚利桑那州有 3 个(都在凤凰城)。曼哈顿的上东区和上西区是纽约仅有的跻身前 20 名的社区。

排名靠后的社区可分析价值不高,它们的排名下降可能不仅仅是因为当地条件,还因为它们覆盖面积较小,或者可供出租的房源不多。以北卡罗来纳州达勒姆市(Durham)正在发展的仓库区为例,它是 100 个大城市中被搜索次数最少的区域,房源平均每天只有 12 次访问,它的占地面积只有十分之一平方英里。

根据 Zillow 数据的新调查研究,美国 100 个大城市中房源访问量最高的社区,前 20 名的日均访问量如下:

达拉斯东北区	达拉斯 (Dallas)	36,113
好莱坞山庄	洛杉矶 (Los Angeles)	32,216
驼峰区东部	凤凰城 (Phoenix)	30,366
拉荷亚	圣地亚哥 (San Diego)	25,735
上东区	纽约 (New York)	24,125
北山	凤凰城 (Phoenix)	22,527
萨默林北区	拉斯维加斯 (Las Vegas)	22,221
埃尔克霍恩	奥马哈 (Omaha)	20,519
莱克维尤	芝加哥 (Chicago)	20,465
鹿谷	凤凰城 (Phoenix)	19,624
西北地区	厄尔巴索 (El Paso)	19,430
普雷斯顿霍洛区	达拉斯 (Dallas)	18,859
纪念山庄	拉斯维加斯 (Las Vegas)	18,209
上西区	纽约 (New York)	17,304
远北地区	达拉斯 (Dallas)	17,020
雪佛兰蔡斯阿什兰公园	列克星敦,肯塔基州(Lexington, Ky)	16,952
布里克尔	迈阿密 (Miami)	16,823
恩西诺	洛杉矶 (Los Angeles)	16,736
安妮公主	维珍尼亚滩 (Virginia Beach)	16,407
伍德兰山庄	洛杉矶 (Los Angeles)	16,174