

北美房产投资集团
商业地产周刊

FOR
SALE

SOLD

FOR
SALE

U.S. Home Appreciation

最新全美房屋升值排行

 **NAREIG**
INTERNATIONAL REALTY

华人海外投资平台

No.77

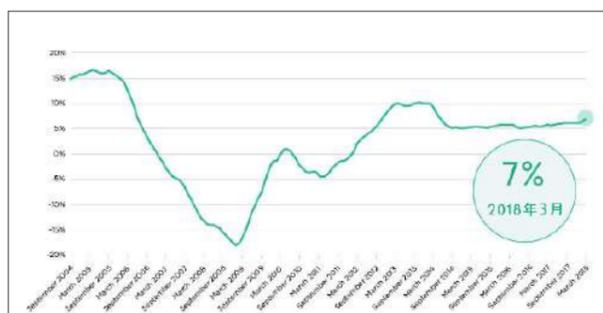
05.15.2018



哪里房子涨得快？ 最新全美房屋升值排行

根据美国权威房产分析机构 CoreLogic 提供的最新数据，今年三月全美独立屋价格较去年上涨 7%，其中拉斯维加斯都会区异军突起，以 12.6% 的惊人增幅超越旧金山都会区 (10.8%) 夺冠。虽然当前美国房产价格指数 (HPI) 已超过 2006 年峰值，但如果将通货膨胀因素纳入考量，其数值仍低于最高水平 14.8%。

美国高等教育入学人数

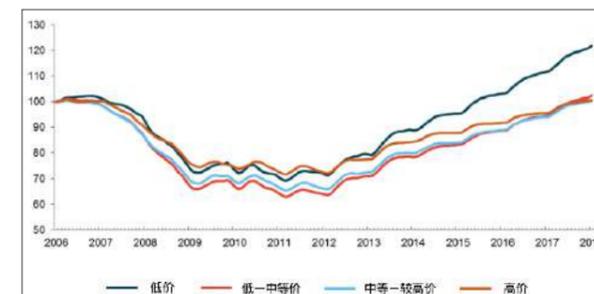


房价与涨幅

从下表中可以发现，低价屋近年来的增值最为明显，过去五年总涨幅 55%，年涨幅 9.6%，均高于其他几个类别。

分类	区间
低价	≤ 中位价的 75%
低-中等价	中位价的 75% 到 100%
中等-较高价	中位价的 100% 到 125%
高价	> 中位价的 125%

各类房价对应涨幅 (2006-2018)



总体表现最好的州

纵览全美 50 个州，西岸四大新兴市场的表现尤为突出，均以两位数字攀升。内华达州与华盛顿州房价上调速度最快 (以 12.6% 打平)，爱达荷州紧随其后 (12.3%)，犹他州则位列第四 (11.2%)。

从右表 1 中可以看到，无论是自然环境、户外体验、还是生活成本，美国二线市场的蓬勃发展和高性价比的居住优势已被大多数投资者认可，成为当前房地产市场的主力军。

3 月房价涨幅 Top20

排名	州	涨幅 (较去年同期)	主要城市
1	内华达	12.6%	拉斯维加斯(Las Vegas)、里诺(Reno)
1	华盛顿	12.6%	西雅图(Seattle)、贝尔维尤(Bellevue)、柯克兰(Kirkland)
3	爱达荷	12.3%	博伊西(Boise)
4	犹他	11.2%	盐湖城(Salt Lake City)
5	加州	8.9%	旧金山(San Francisco)、洛杉矶(Los Angeles)
6	罗德岛	8.7%	普罗维登斯(Providence)
7	科罗拉多	8.5%	丹佛(Denver)
7	蒙大拿	8.5%	比灵斯(Billings)
9	密苏里	7.6%	堪萨斯城(Kansas City)
10	密歇根	7.2%	底特律(Detroit)、大溪城(Grand Rapids)
10	俄勒冈	7.2%	波特兰(Portland)
12	北达科他	7.1%	法戈(Fargo)
13	田纳西	7.1%	纳什维尔(Nashville)
14	亚利桑那	6.9%	凤凰城(Phoenix)、图森(Tucson)
15	俄亥俄	6.8%	哥伦布(Columbus)、克里夫兰(Cleveland)
16	明尼苏达	6.5%	明尼阿波利斯(Minneapolis)
17	夏威夷	6.1%	火奴鲁鲁(Honolulu)
17	印第安纳	6.1%	印第安纳波利斯(Indianapolis)
19	马萨诸塞	6%	波士顿(Boston)
20	密西西比	6%	杰克逊(Jackson)

主要城市最新房价涨幅排名

排名	城市	州	涨幅	中位价
1	柯克兰 (Kirkland)	华盛顿	20.3%	\$769,278
2	贝尔维尤 (Bellevue)	华盛顿	18.3%	\$947,663
3	西雅图 (Seattle)	华盛顿	17.2%	\$772,729
4	拉斯维加斯 (Las Vegas)	内华达	17.1%	\$254,732
5	博伊西 (Boise)	爱达荷	12.7%	\$253,358
6	里诺 (Reno)	内华达	11.9%	\$353,447
7	旧金山 (San Francisco)	加州	11.6%	\$1,341,791
8	盐湖城 (Salt Lake City)	犹他	9.6%	\$343,240
9	洛杉矶 (Los Angeles)	加州	9.4%	\$674,140

柯克兰 (华盛顿州)

柯克兰市



该地区不仅拥有得天独厚的水边商业优势，更是谷歌、微软、IBM 和著名互联网域名上市公司 GoDaddy 的办公园区所在地。

除了高科技员工逐年上升的购房需求，柯克兰还是海外投资者的心头好。2015年，该市曾以 \$250 万的高端房产均价入选“全美十大豪宅市场”行列。

拉斯维加斯 (内华达州)

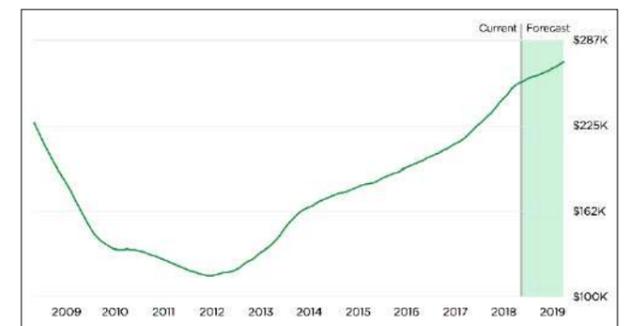
此外，值得一提的还有位于内华达州的“赌城”拉斯维加斯。得益于强劲的就业市场和买家数量的增多，拉斯维加斯过去三年房市上行稳健，入门价房源销售速度加快。与全美供小于求的形势一致，拉斯维加斯当前房屋供应量较去年缩水 30%，南内华达州库存仅够维持 2 个月，远低于 6 个月的常见值。

今年 3 月，拉斯维加斯的中位房价为 \$254,732。当月独立屋的销量为 \$10 亿，比去年同期上涨 14.9%；公寓及联排别墅销量为 \$1.26 亿，同比增长 33.5%。

拉斯维加斯



拉斯维加斯房价走势



精选项目



西雅图北郊Bellingham市
Petco宠物用品店，剩余6年NNN租约，年净收入27.4万美元，净租金回报率6.45%
425 万美元



纽约曼哈顿
2租户商业中心，星巴克领衔，2018全新建筑，顶级优质地段
1274.12 万美元



洛杉矶市
星巴克咖啡店，剩余10年NNN租约，市中心黄金地段，人口十分密集
615 万美元



洛杉矶南部Mission Viejo市
3租户商业中心，Ronaldo's Tacos餐厅领衔商业密集，交通便利
646.4 万美元



北美房产投资集团商业地产部

北美房产投资集团成立于2012年，总部位于西雅图，在北京、上海、旧金山、洛杉矶、纽约、波士顿、夏威夷均设有分部，涉足住宅和商业地产各个领域，足迹遍布全美各大主要城市。

我们的商业地产团队在NNN/NN地产、写字楼、酒店，农场、酒庄、土地开发均有实战经验。不仅能投资咨询上和交易上提供服务，还能在金融、税务、法律、教育、医疗和建筑设计方面提供专业支持。

此外，集团在美国成立的房地产开发团队和物业管理公司更是为客户实现了从买地、建楼到出租、管理，一站式的服务整合。

北美房产集团编著 | 全球第一本详细介绍美国商业地产的中文读物



网站 www.nareigus.com
www.beimeigoufang.com
西雅图总部 425-628-0186
北美热线 855-445-8675
中国热线 400-668-9628
邮箱 commercial@nareigus.com



华人海外投资平台