

北美房产投资集团
商业地产周刊

2017 U.S. Real Estate
年末全美房市深度解析

 **NAREIG**
INTERNATIONAL REALTY

华人海外投资平台

No.72

11.17.2017



2017年末 全美房市深度解析

住宅

1. 租金

根据房地产信息平台 Zillow 9 月的数据，美国租金指数（所有住宅类型）自 2015 年 7 月达到 6.6% 的年增长高峰后，一度陷入长达 18 个月的瓶颈，增速下降至今年 4 月的 0.6%。好在随后租赁市场逐步回暖，最终在 9 月时回升至 2.1%、中位租金 \$1435 水平。（图 1）

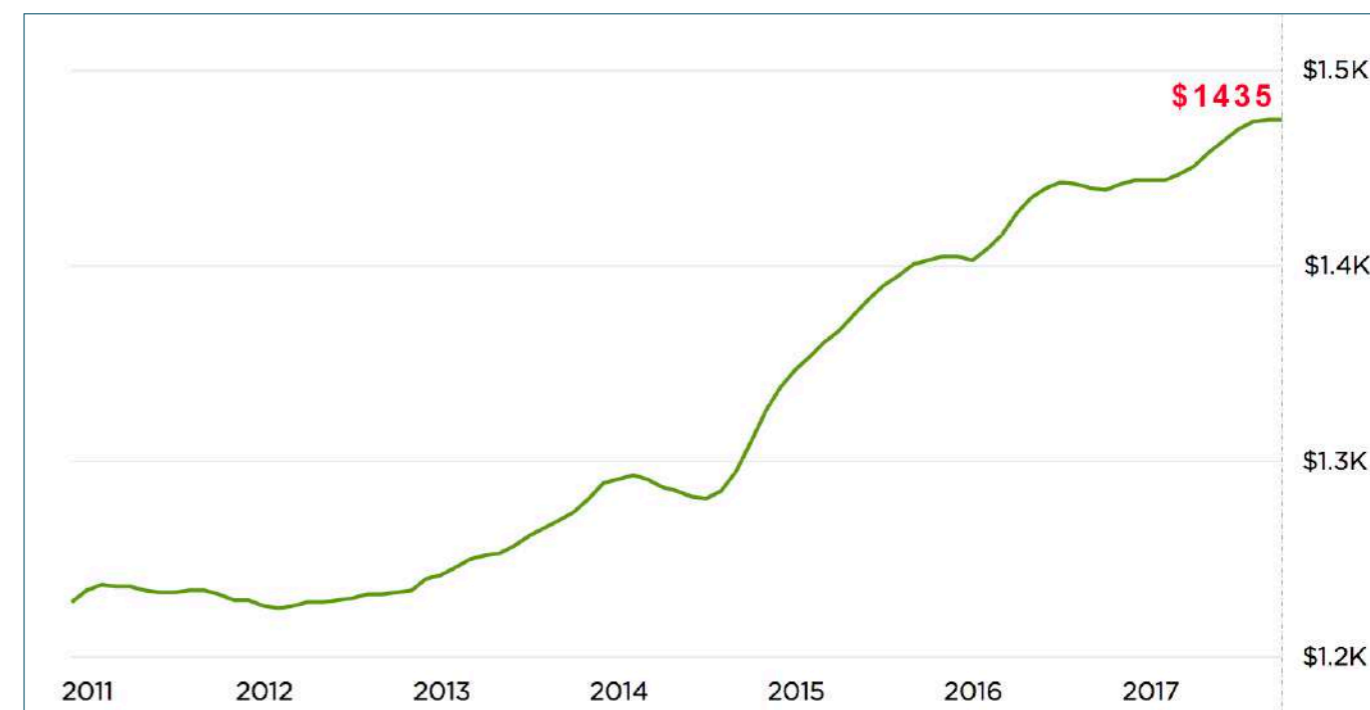
全国范围内的公寓新建量增多是租赁市场疲软的主要原因。随着时间的推移，当新供应量被市场消化，租金增长才会重新回升。

今年第二季度的中位租金相当于一个全美平均收入者（年薪 \$59,039）月薪的 29.2%，稍低于 2015 年同期水平，但

对租客来讲仍是一笔不小的开销。像纽约、旧金山这样的国际大都市，一般三口之家的租金能够占其总收入的 40%，实在高得在让人乍舌。

虽然今年全美租金增速趋缓，但许多地区的租赁市场仍然炙手可热，分别是河滨市、西雅图、明尼阿波利斯、波特兰和洛杉矶。

图 1: 全美中位租金趋势



预计未来一年，以上地区的租赁市场将会持续向好，西雅图与河滨市有望达到 6% 和 6.2% 增速，均超过今年同期水平；而亚特兰大与丹佛则会稳坐租金前五宝座。

2. 地产增值

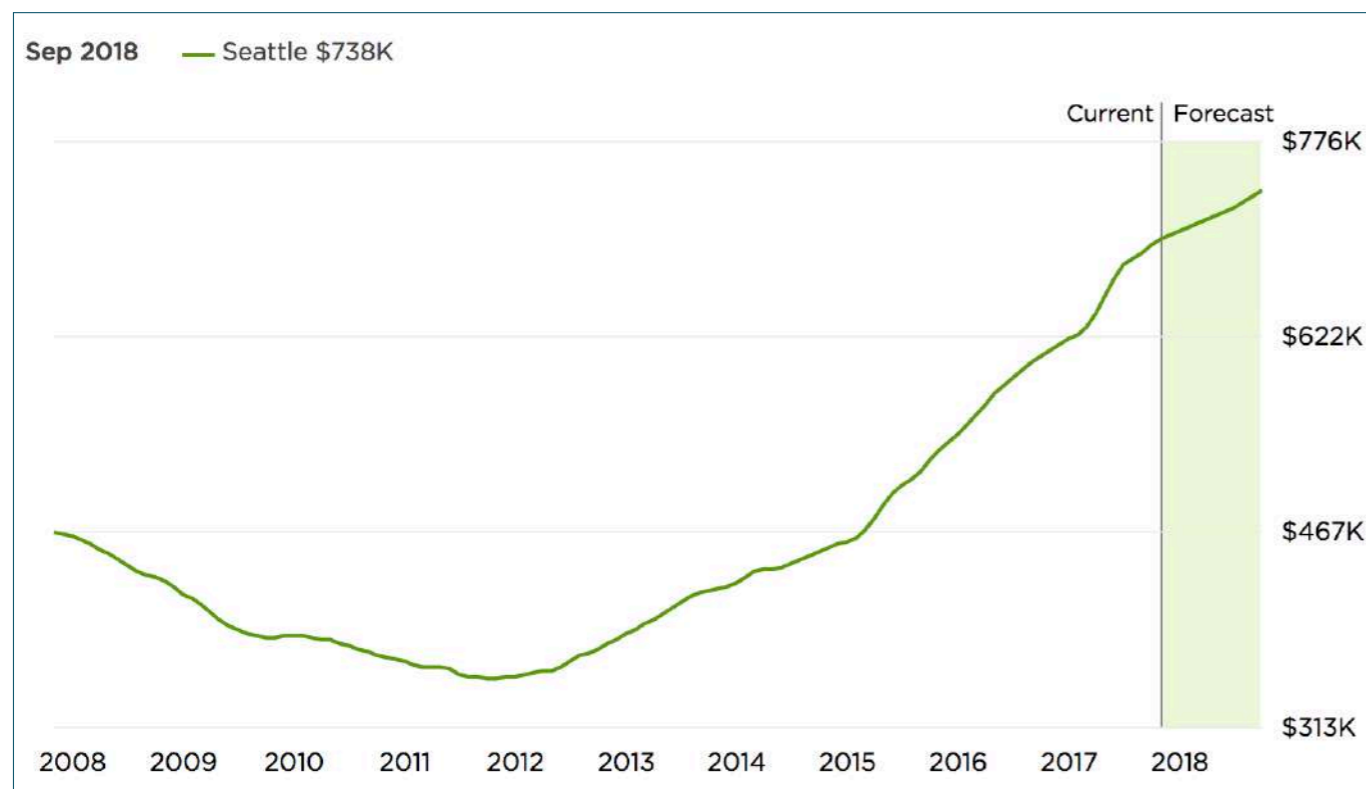
今年 9 月，全美中位房价上涨 6.9% 至 \$202,700，继 2012 年 8 月后已连续

增长第 62 个月（图 2）。

在 35 个大型都会区中，西雅图与圣何塞的房屋升值最为明显，分别达到 12.4% 和 10.3%，拉斯维加斯 (+10.2%)、夏洛特 (+9%) 和奥兰多 (+8.9%) 则紧随其后。

供应量紧张与需求增加是拉高住宅价格的两大重要因素。

图 2: 西雅图房价走势



与去年相比，全美住宅库存缩水 12%，圣何塞、圣地亚哥、西雅图这样的大型都会区，供应量下降更是明显。

除了人口上涨与移民数量的增加，贷款利率较低也是推动住宅需求的一大外因。目前，美国 30 年定期贷款利率仅为 3.67%，对于一栋总价 \$50 万、首付 60% 的房屋来讲，其月供远低于租金所占投资者收入的比例。

图 2: 住宅库存

城市	库存下降
圣何塞	60%
圣地亚哥	35%
西雅图	35%

商业地产：多单元住宅

注：商业地产中的“多单元住宅” (Mutilfamily) 一般指四单元以上的出租公寓楼。

由于公寓竣工量增多，今年的多单元住宅租金增幅放缓，交易量不如去年火爆，特别是高层公寓项目。但对于大型都会区来讲，虽然增加的供应量使入住率稍有下滑，但市场需求依然强劲，吸收率稳中有升，整体投资环境良好。

1. 租金

注：商业地产中的“多单元住宅” (Mutilfamily) 一般指四单元以上的出租公寓楼。

由于公寓竣工量增多，今年的多单元住宅租金增幅放缓，交易量不如去年火爆，特别是高层公寓项目。但对于大型都会区来讲，虽然增加的供应量使入住率稍有下滑，但市场需求依然强劲，吸收率稳中有升，整体投资环境良好。

供需不匹配：常见于旧金山、波士顿等高租金市场。这些都会区往往有着雄厚的经济实力、完善的基础建设、以及别

具吸引力的生活方式，但由于租金超过了大部分住户所能承受的极限，最终导致了租金增速锐减。此外，大多数新建项目着眼于、二级市场的高端租赁群体，而真正的需求大户又集中在中低端客群，这种供需错位导致了全国范围的租金增速下滑。

新建量增多：即便是像达拉斯、休斯顿、西雅图这种就业市场十分红火的都会区，短时间公寓供应量过多也会阻碍租金增速。只有当市场将新单元吸收过后，租金涨幅才会回复至原有水平。

从图 3 中我们可以看到，虽然全美租金增幅稍有下降，但西雅图、波特兰、奥斯汀、旧金山、圣何塞等城市，今年的租金增幅都有不同程度的上升。租金增长反应了人口的增加，预示着地产升值的潜力，是投资者需要关注的的数据。



图 3: 主要城市公寓租金增幅变化

市场	2017年租金增幅	2016年租金增幅
National 全美水平	3.9	4.1
Sacramento	9.6	10.1
Seattle	8.6	8.0
Tacoma	8.0	11.4
Inland Empire	7.9	7.7
Portland	7.0	6.0
Atlanta	6.9	5.5
Austin	6.9	3.9
Nashville	6.9	5.5
Phoenix	6.5	6.3
San Francisco	6.5	2.3
Orlando	6.2	5.4
Colorado Springs	6.0	9.9
Dallas	5.8	5.6
Raleigh - Durham	5.8	4.5
Los Angeles	5.5	6.2
Miami	5.5	4.6
Tampa	5.5	5.5
Orange County	5.3	4.4
San Fernando Vall.	5.3	5.8
Denver	5.0	4.1
San Jose	5.0	0.0
San Diego	4.9	4.6
Las Vegas	4.7%	6.4

市场	2017年租金增幅	2016年租金增幅
Northern New Jersey	4.5	4.3
Memphis	4.4	4.0
Philadelphia	4.4	3.9
Indianapolis	4.1	4.2
Boston	3.8	2.4
White Plains	3.6	4.1
Jacksonville	3.5	4.1
Kansas City	3.5	3.4
Long Island	3.5	4.9
San Antonio	3.5	3.1
Chicago	3.4	3.4
Houston	3.2	1.3
Washington, D.C.	3.2	2.6
St. Louis	3.1	2.8
Twin Cities	3.1	4.4
Birmingham	3.0	3.0
Central New Jersey	3.0	3.7
Louisville	2.9	1.8
Richmond	2.8	3.2
Baltimore	2.5	2.8
New Haven	1.1	2.4
Oklahoma City	0.3	0.9

从上表中我们可以看到，虽然全美租金增幅稍有下降，但西雅图、波特兰、奥斯汀、旧金山、圣何塞等城市，今年的租金增幅都有不同程度的上升。租金增长反应了人口的增加，预示着地产升值的潜力，是投资者需要关注的的数据。

需要注意的是，投资者在购买地产时，切勿单一追求高 Cap Rate 项目，忘记与其正相关的风险因素。一个成功的房地产投资，不仅要有稳定的现金流回报，更要依靠地产强大的升值潜力提升其整体的投资回报率 (ROI)。

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{NOI (年净运营收入)}}{\text{Property Market Value (地产价值)}}$$

$$\text{Cap Rate 变化} = \frac{\Delta\text{NOI} (\%)}{\Delta\text{Property Market Value} (\%)}$$

2. 现金流收益 (Cap Rate)

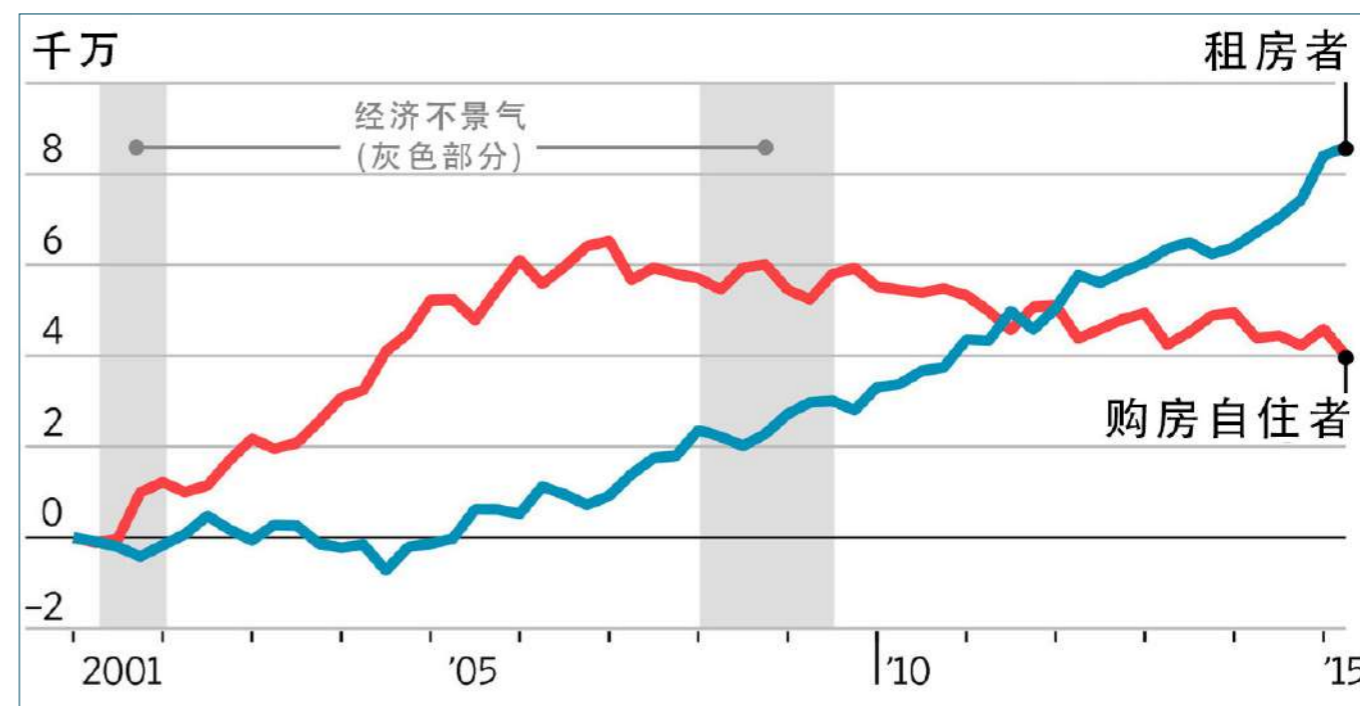
今年多单元住宅的 Cap Rate 趋于平稳，二级市场略有上升。

3. 投资前景

多单元住宅的需求将会持续近十年。作为主要的租房群体，美国的千禧一代将会在 2024 年达到 7000 万。年轻员工群体的增加、失业率的持续走低（目前为 4.1%，5% 以下则为全民就业）、以及高于去年同期 2.8% 的工资涨幅，都让租房群体越发庞大（图 4）。

另外，根据美国人口普查局的数据，2005-2015 这十年中，租房家庭增加了 930 万，而购房家庭数量却下降 210 万，且新建量不能完全满足租房群体的需求。

图 4: 租房群体 vs 买房群体 (2001-2015)



总的来讲，今年全美多单元住宅的租金增长将维持在 3.9% 左右，高于 2.3% 的长线平均值，对于大多数投资者来讲，仍是未来十分稳健的商业地产投资类型。

精选项目



西雅图 | Queen Anne
33单元出租公寓，年收入26.3万美元，紧邻商业街，出行便利
658 万美元



大西雅图 | Edmonds市
11单元出租公寓，100%出租，年收入14.3万美元，2017年新修，收入提升空间大
340 万美元



洛杉矶市 | 北好莱坞
Jack in the Box快餐，剩余4.25年NNN租约，年收入7.1万美元，人流量大
210 万美元



洛杉矶北郊Hesperia市
星巴克咖啡，全新10年NN租约，年收入13.9万美元，紧邻洲际公路和肯德基
347.5 万美元

精选项目



纽约市
3单元出租公寓，2单元商业，年收入18万美元，管理成本低，收入潜力大
450 万美元



纽约市
12单元出租公寓+1单元商业，年收入78.5万美元，全面新修，未来收入可观
2000 万美元



奥克兰市
B级办公楼，年收入63.6万美元，可再开发
1085 万美元



旧金山东湾Hayward市
美国银行，可见度高，租户认可度高
287 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