

在海外出售物业时 获得最大回报的8种方法

多元化投资组合以包括海外房地产的成功秘诀与在海外购买房地产无关。

这与您的出口有关。

这里有八种策略和技巧,以在时机成熟时实现最大回报。

转售技巧1:不要购买普通商品

就像谚语所说的那样,在房地产中,钱是通过购买而不是出售来赚钱的。在世界任何地方都是如此,转售高价美元的最佳方法是避免普遍现象。选择具有内在价值和优质品质的物业。这可以是关于位置,邻里,建筑物,开发或单个资产的信息。

未来5年位置是一成不变的,因此请对该选择充满信心。其他因素更可控制。

转售技巧2:记住遏制上诉的重要性

很难改变潜在买家的第一印象,因此要使其尽可能好。尽一切可能使该酒店尽可能吸引人。例如,甚至可能值得在绘画公用区域上进行投资,因此对您单位使用的方法应尽可能有吸引力。

如果需要,请绝对对自己的内墙进行油漆。确保设备正常工作,尤其是在热带市场中,使用空调(拉丁美洲的大多数公寓都装有分体式空调,而不是中央空调)。

考虑升级前门。重型,高品质的门可以给人留下深刻的第一印象,而纱窗或空心轻巧的门价格低廉。

潜在的买家将青睐他可以在关闭之日列出的出租房屋而无需做任何工作。如果他认为这个地方破败不堪,他会希望讨价还价。使您的房地产图片完美无瑕,您可以索要高价。

转售技巧3:耐心等待
除非您进入一个疯狂的市场,否则耐心是获得高价的另一个要求,尤其是对于高端物业而言。获得高端物业的价格意味着等待合适的买家光临。

在美国房地产市场中,多个上市服务和其他房地产销售服务(例如 Zillow)Z-0.2%同时显示“待售天数”(DOM)和“累计待售天数”(CDOM),即使该物业退出市场一段时间,也要计算自上次销售以来所

有列出的交易天数。

作为卖方,这对您不利。随着DOM和CDOM的逐渐完善,潜在的买家开始担心该物业可能存在问题。因此,不早于绝对必要就列出属性是明智的。

但是,在海外,在大多数情况下,买主不可能确切知道任何给定财产在市场上存在了多长时间。没有DOM时钟在后台滴答作响,以您的代价吞噬了一切,这意味着耐心是您的朋友。

转售技巧4:投资专业摄影
潜在买家将根据其在互联网上的外观来(或不可以)查看该房产。值得在专业照片上进行投资,而且在拉丁美洲,加勒比海地区和亚洲的市场中,成本是微不足道的。

转售技巧5:选择季节
每个市场的季节都比一年中的其他季节更好。在某些市场中,

夏季,冬季或干旱季节而不是潮湿季节上市会大大改变您能够实现的销售价格。

转售技巧6:撰写您自己的清单

如果您有任何写作经验或技能,请考虑为自己列出的房地产草拟副本。没有代理人像您一样知道您物业的卖点。如果您的房地产经纪人不会说英语作为第一语言,从而导致尴尬的财产描述,那么这一点尤其重要。

转售技巧7:注意比赛
几年前,当我在布宜诺斯艾利斯(Buenos Aires)出售公寓时,我注意到同一街区的其他公寓价格过高,并且没有出售。我将价格提高了\$ 35,000。我的公寓当时仍是该地区最便宜的房源,并在几天之内售出。

转售技巧8:瞄准外籍市场
在海外任何市场上转售时,实

现溢价的最好方法是出售给另一个外国人。

例如,在海外许多市场中,包括墨西哥的卡门海滩和西班牙沿岸的大多数城镇,购买人群主要是外国人。

但是,在哥伦比亚麦德林这样的市场中,本地需求比国外需求更多,您应该尽一切可能与潜在的外国买家建立联系。与在本地市场上销售相比,您几乎总能收取更多费用。

装饰您的房屋以吸引北美人,并使用英语和通过英语的房地产经纪人在线上宣传该房屋。以这种方式列出来,并由专门面向北美市场的英语经纪人,将吸引那些寻求简单,统包采购并愿意为无需做任何工作而付出更多代价的买家。

最好的买家是没有或不愿意花时间寻求便宜货的买家。几乎总是外国买家。

纽约住宅多折扣售价低于要价 7成买家计划明年买房

大流行已经给纽约市的房地产市场造成了损失,在这几个月的隔离期间,购房者有了更多的谈判空间。

据 amny 报道,StreetEasy 最近发布了一份报告,调查了整个大流行期间纽约的房地产市场。根据报告的调查结果,在3月中旬至9月之间成交的住宅中,有74%的售价低于卖方的要价。而在2018

年同期,有64.5%的房屋售价低于要价。

纽约市许多社区的房市比过去几年有更大的折扣。折扣最高的地区是中城(Midtown),中位数折扣为12.4%,比要价低25万美元。报告发现,该区有83.3%的住宅低于要价(其中要价中位数为\$1,475,000),中位售价为\$1,225,000。

紧随中城之后的是皇后区的牙买加庄园(Jamaica Estates),提供11.1%的中位折扣,有90.1%的房屋要价低于要价。排名第三四的社区包括牙买加(Jamaica,折扣10.1%),翠贝卡(Tribeca,折扣10.1%)和艾姆赫斯特(Elmhurst,9.0%)。

StreetEasy 经济学家南希·吴(Nancy Wu)表示:“目前全市很

少有地区价格竞标,我们预计折扣的情况不会很快改变。”“要价与最终收盘价之间的巨大差距表明,价格被抬高了,尤其是在曼哈顿中心地带。大流行改变了买家对住宅的要求,卖家必须对这种需求变化做出相应的改变。”

尽管全市住宅普遍有折扣,但五个街区始终竞标,因为它们

在曼哈顿以外:布碌仑市中心,弗拉特布什(Flatbush),鄂瓦纳斯(Gowanus)和绿木(Greenwood),皇后区的南牙买加。

即使在大流行期间,纽约人也更倾向于买房。StreetEasy 发现,明年有70%的买家计划在市内买房并迁入新居,而有17%的买家计划利用较低的价格和市场折扣。

美国运通精品酒店及度假村指南



美国运通公司通过其精心策划的旅游网站,高级酒店和度假村(FHR),轻松地在全球范围内寻找独特的豪华酒店。

资产集合仅适用于美国运通白金卡会员-尽管考虑到白金级旅行卡附带的所有其他与旅行有关的好处,但很容易忽略。

通过美国运通 FHR 预订下一家酒店,将为您的住宿带来许多好处。在本指南中,我们将详细介绍 FHR 计划,向您展示如何进行预订,并回答有关精品酒店和度假村的几个最重要的问题。

什么是美国运通精品酒店和度假村?

美国运通高级酒店和度假村是为美国运通高级奖励会员保留的豪华旅游门户网站。该计划将符合资格的会员连接到全球 1000 多家酒店,包括独特的独立酒店以

及费尔蒙,四季,洲际和丽思卡尔顿等知名奢侈品牌的组合。

虽然您可以直接从酒店网站预订这些酒店的客房,但通过 FHR 进行预订会带来普通客户无法获得的额外特权。美国运通(American Express)对美国运通(Amex)FHR 中包含的属性非常挑剔,对谁有权使用该程序也同样挑剔。

目前,该计划仅供美国运通白金卡会员使用。您需要使用美国运通的白金卡®或美国运通的商务白金卡®资格。

FHR 计划的最佳待遇

美国运通 FHR 提供了一些好处,使您在其中一个豪华酒店的住宿更加愉快。以下是您可以在优质酒店和度假村中得到的期望:
每天两人免费早餐
保证下午4点结账

入住时免费升级客房(如果有)

免费 Wi-Fi
提早入住(如果有)
价值\$100的特殊礼物,对每个酒店而言都是独一无二的

总体而言,美国运通(American Express)估计这些特权的平均价格为550美元,使您有足够的动力通过高级酒店和度假村预订住宿。

使用美国运通高级酒店和度假村门户

美国运通 FHR 提供了相对直接的体验,可在参与活动的酒店找到并预订住宿。首先,您需要导航到 Fine Hotels and Resorts 门户。

在这里,您可以搜索要查找的特定属性或按目的地搜索。提供您的入住和退房日期,所需的房间数量以及陪同您的人数。完成此

操作后,就可以进行搜索了。

在下一页上,您将看到结果列表。对于此特定示例,我们搜索了纽约市的属性,该属性返回了26个选项。您可以轻松滚动选项,查看每家酒店的独特酒店设施并将其纳入您的决定。

找到适合您需求的物业后,您将被带到特定于物业的页面以选择房间配置,该配置适用于纽约第五大道朗廷酒店。您还可以查看照片,便利设施,位置和其他评论。

选择您的房间后,您将登录您的美国运通旅行账户(如果尚未登录)并完成预订。使用白金卡或商务白金卡进行预订时,在预订上每花费1美元,您将总共获得5个会员奖励积分。

您可以使用美国运通积分预订 FHR 房间吗?

是的,您可以使用美国运通卡上的积分付款功能来支付部分或全部住宿费用。您首先必须使用您的白金卡或商务白金卡预订酒店房间,然后开始使用积分付款。

积分值将在您的对账单上显示为贷项,以支付您的酒店费用。如果您没有足够的会员奖励积分来支付全部费用,则只需在下一份美国运通卡对账单上支付余额即可。会员奖励积分每10积分价值10美元。

通过美国运通 FHR 预订是否值得?

通过美国运通高级酒店和度假村预订酒店住宿可能对您来说很有意义,但这取决于您选择的特定酒店以及您对通过 FHR 预订获得的精英级别待遇的重视程度。

例如,考虑上面在纽约第五大道朗廷酒店的示例。在撰写本文

时,通过美国运通 FHR 预订的高级特大号床间的价格为每晚665美元。但是,当我们直接从酒店在同一房间搜索相同日期(2020年10月30日至2020年11月1日)时,价格为每晚598.50美元。

对其他物业的比较显示,FHR 的每晚住宿费用要高于直接从该物业预订的费用,但 FHR 福利的价值通常可以克服缺陷,只要您实际使用它们即可。

再以朗廷酒店为例,该酒店提供含早餐和早餐的套餐,其中包括每天早上两人份早餐,保证下午1点延迟退房和免费 Wi-Fi 上网-与高级酒店及度假村提供的优惠类似。但是,与我们之前看过的相同房型和夜晚相比,该套票的价格为每晚715美元,比 FHR 价格高出50美元,但收益却更少。

您还可以获得酒店奖励计划的积分或身份吗?

当您使用白金卡或商务白金卡通过 FHR 预订时,您每赚1美元可获得5倍积分,但是您还将获得酒店特定的奖励吗?

美国运通卡和希尔顿,凯悦或万豪酒店等主要忠诚度计划均未明确表明您是否可以通过酒店的奖励计划赚取积分和身份升级。如果您正在其中一项酒店计划中朝着精英地位努力,则不应依靠 FHR 预订来帮助您到达那里。

最好的选择是评估您的预订,好像您将不会获得酒店特定的优惠。如果您决定选择 FHR,则可以联系酒店并直接询问。如果他们说是,您就可以享受 FHR 提供的精英福利以及通过酒店忠诚度计划获得的积分和身份升级。