

## 全美最赚钱的房地产市场 竟不是加州和德州

当谈到美国房地产投资时，人们往往首先想到加利福尼亚州和德克萨斯州等热门地区。然而，数据追踪公司 BatchData 的最新研究却揭示了一个令人意外的真相：在独立屋投资比率方面，加州和德州并非榜首，反而是那些人口较少但旅游资源丰富的州，对投资者展现出更高的吸引力。这项研究颠覆了传统观念，为房地产投资者提供了全新的视角。

**加州投资现状：规模庞大，比率偏低**

BatchData 对加州房屋所有权记录的分析显示，约 19% 的独立屋由投资者拥有，略低于全美平均水平 20%。在全美 50 个州中，加州仅排名第 36 位，这充分表明，尽管加州经济规模庞大，房屋总数惊人，但其作为房地产投资热点的吸引力相对有限。研究涵盖了用于短期或长期租赁、第二住宅和度假屋的房产，但不包括公寓或专门建造的租赁型单户住宅。

在加州内部，各县的投资比率差异显著：塞拉县 (Sierra) 的投资比率最高，达到惊人的 83%，而范杜拉县 (Ventura) 则最低，仅为 14%。

**传统巨头失色：小众州成投资新宠**

令人意外的是，即便与加州的经济对手相比，它们的表现也并非遥遥领先。德州的独立屋投资者拥有比率为 22%，排名第 24 位；佛罗里达州为 21%，排名第 27 位，均

略高于加州，但差距不大。

真正引人注目的是那些人口较少但旅游业发达的州。这些地区展现出极高的投资比率，例如：

- 夏威夷:40%
- 阿拉斯加:35%
- 佛蒙特州:31%
- 西弗吉尼亚州:30%
- 怀俄明州:30%

与此形成鲜明对比的是，投资者在美国东北部地区最为不活跃，例如康涅狄格州 (10%)、罗德岛州和马萨诸塞州 (均为 12%)，以及特拉华州 (13%)。

**总量仍靠前：加州仍是投资总量大户**

尽管在投资比率上表现平平，但由于其庞大的房地产市场规模，加州独立屋的总投资房屋数仍位居全美第二，达到约 145 万套，占全美投资者拥有房产总量的 8%。德州以 166 万套位居榜首，佛罗里达州以 121 万套位居第三。紧随其后的是北卡罗来纳州 (78 万 7055 套) 和密歇根州 (70 万 4122 套)。

值得注意的是，投资者在加州的房产仍在持续扩张。自 2020 年以来，加州新增了 14 万 3747 套投资房产，增幅达到 11%，这期间共购买了 35 万 8092 套，出售了 21 万 4345 套。

**原因探析：高房价、低回报与增长放缓**

BatchData 的研究深入分析了加州独立屋投资比率偏低的原因：



高昂的房价是首要障碍。根据 Redfin 的数据，加州独立屋的房价中位数高达 86 万 6100 美元，位居全美第三高，这极大地压缩了投资者的预算和潜在利润空间。

投资回报率有限。根据一项联邦指数，加州近六年房价累计涨幅仅为 50%，在全美排名第 41 位，这意味着投资回报率相对较低。

经济数据表现平平。过去五年，加州的人口增长停滞不前，在全美排名第 47 位；五年内的就业增长也仅为 3.8%，排名全美第 25 位。人口和就业增长的缓慢，也降低了房地产市场的长期吸引力。

尽管加州有 45% 的家庭选择租房，租房率位居全美第三，但独立屋的天价依然是阻碍投资者进入的重要因素。

13 年来最冷春季楼市

## 美国房屋成交量跌至冰点

全美房地产市场刚刚经历了自 2012 年以来最疲软的春季销售季，尽管传统上这段时间是房产交易最为活跃的时段。根据地产经纪公司 Redfin 的数据，美国 4 月至 6 月签署的购房合同数量创下自金融危机以来最低水平。

亚特兰大资深房地产经纪大贝 (Glennnda Baker) 目前手头还有 21 套房产尚未售出，即使大幅调低价格，也难以吸引买家。“人们总说价格可以解决一切问题，”贝克说，“但价格无法解决不确定性。”

Redfin 指出，前两年春季的表现也因高利率和高物价受阻，但今年买家的信心受到更广泛的经济悲观情绪打击，使情况更糟。

部分分析人士对夏季市场仍抱有一丝希望。随着股市上涨和消费者信心回升，一些原定春季完成的交易可能推迟至夏天。然而，凯投宏观 (Capital Economics) 经济学家瑞安 (Thomas Ryan) 认为，这种回补可能只是“略有增加”。他指出，很多潜在买家仍无法承担购房成本。借贷利率长期居高，使得“先买房、后再融资”的观念不再现实。

“房地产市场前景依然黯淡，”瑞安说。“住房负担能力已经降至上世纪 80 年代以来的最

低水平，目前看不到改善迹象。”

尽管整体市场遇冷，但房产走势仍强烈依赖地理位置。Redfin 数据显示，截至 7 月 20 日的四周中，拉斯维加斯的活跃房源比去年同期增加了 38%，但成交量反而下滑了 15%。佛州和德州等阳光地带城市，虽然近年来房屋建筑量大幅增加，但购房热情明显降温。相比之下，东北部与中西部因库存短缺，房价仍保持上涨势头。

拉斯维加斯 Real Broker 的经纪人奥黑尔 (Angela O'Hare) 表示，现在“害怕错过时机”的情绪已经从买家转移到了卖家身上。“卖家必须和那些提供利率补贴和承担过户费的开发商竞争，这对他们非常不利。”她举例说，一套此前挂牌 95 万美元的房产在降至 79.9 万美元后才收到三个报价。

此外，连一些原本炙手可热的市场也开始遇冷。罗德岛州南部的海滨小镇纳拉甘西特，如今即使定价合理，也很难获得超过三份报价。而在一年前，同一地区的一套房子可能会收到十几个报价。

Mott & Chace Sotheby's International Realty 经纪人希尔 (Johnny Hill) 表示：“我们现在看到罗德岛房价有了明显下降。不确定性真的吓退了不少人。”

**服务于 MD、DC、VA**

- 热情耐心 • 专业勤奋
- 了解市场 • 口碑一流

**郭鸣**  
James Guo  
443-854-5399  
mingguo@northroprealty.com

**全职房地产经纪专家**

精通新房, 旧房正常买卖, 租赁业务  
并且具有丰富的银行拍卖, 短卖经验

**陈晨**  
Helen Chen  
443-939-1380  
chenchen@northroprealty.com

Address :12230 Clarksville Pike, Suite A, Clarksville, MD 21029  
Office Phone: 410-531-0321

SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
\$1,676,635	\$1,195,000	\$1,620,000	\$1,470,000	\$1,600,000	\$1,360,000	\$1,310,000	\$1,265,000
Lot 7 Oakton View Dr Oakton, VA 22124	3310 Idaho Ave NW Washington, DC 20016	12150 Hayland Farm Way Ellicott City, MD 21042	1102 Grand Hamptons Dr Herndon, VA 20170	5107 Wissioming Rd Bethesda, MD 20816	8214 Timeless Ct Fulton, MD 20759	11809 Tall Timber Dr Clarksville, MD 21029	5309 Merriam St Bethesda, MD 20814

**IRS 注册税务师 Financial Planner**

个税, 企业税申报  
多年财务规划经验  
专精家庭税务规划  
全美 50 州人寿保险

**卜文娟**  
招聘助理, 提供专业培训

各类退休计划与年金  
大学奖助学金申请  
长期护理 | Medicare  
财富管理与遗产规划

微信: BWenjuan  
电话: (502) 8226413

M&T Bank

If you're considering buying a home,  
We're here to help you find your way home

Equal Housing Lender.  
©2023 M&T Bank. Member FDIC. NMLS #381076. AMP-3334

let's talk.

Cherie Zhou  
AVP/Loan Officer  
NMLS # 870803  
410-591-8299  
czhou1@mtb.com  
URL: mtb.com/czhou1

- The same day provide Pre-approval letter
- M & T bank Chairperson Award
- More than 16 yrs. in the big bank lending experiences