



若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人” 或“I trust content from this sender”链接以查看被屏蔽的内容。

你知道吗？今天想要拥有一个自己的房子，比历史上任何时候都更难。想想刚开始走出校门工作赚钱的年轻人，想想我们的下一代，今天住房市场的真相可能会让你感到震惊。更糟糕的是，这个问题并不会改善，只会越来越严重。

今天住房市场最大的问题就是支付能力的危机（affordability crisis）。最先受影响的是那些一直攒钱，却还是买不起房子的人。但其实这个支付能力的危机影响的不只是买房的人，还有建房的开发商、投资人，或者买不起只能租房的租客。Affordability（承受能力）是所有人当前面临的解决不了的核心问题。

第一类，想要买房的人。今天的房价还是基本在历史的最高价位。高息的环境好几年了，年年说房价会跌也没跌。最新Zillow预计的今年2025房价还要再涨2.9%。要知道买房本来就不只是房价的事，关键是月供能不能付得起。而今年利息在十几年来的最高，高房价加高利率，双高带来的就是住房负担实在是太重了。

而且每个月除了房贷压力，还有房产税、保险费、维护修理费，所有这些费用这两年哪一样不再大涨？每年地方政府会根据市场情况调整房子的估值，以此为基础来收房产税。所以房价暴涨这两年，房产税也跟着持续大涨。每年房主收到要缴的房产税单，发现又多了几千的时候都心疼的不得了，自己收入也没涨这么快。像佛罗里达州房产税五年上涨接近50%，德州上涨35.3%，北卡上涨50%，阿拉巴马44.4%。这两年房主对房产税真是怨声载道。你看这个博主在网上说，有的地方房产税已经翻番了。

还有房屋保险费，这几年又是飓风龙卷风，又是自然灾害的。最近的加州大火，烧毁超过12000栋建筑物都让保险费暴涨，很多地区的保险费甚至直接翻番了。每年的维护修理费用成本也非常高，主要是因为材料费、人工费都在涨。

所以高房价、高利息，再加上翻一番的房产税，翻一番的保险费和修理维护费用，这让养一个房的全部成本加起来，翻番都不止了。这房子就是个吃钱的老虎机，不管你放多少钱进去都没了，让普通人如何承担得起？

第二类，建筑商。那房子卖这么贵，开发商得赚大发了吧？没有。今天的建房的人工材料费，从疫情时期猛涨上去之后，就一直没下来过。本来都期望说着供应链危机缓解，通胀也控制下来了，建房成本也能跟着下来。结果是2022到2023年，虽然不再猛涨了，但也没跌啊。而且进入2024年又开始上涨了。

所以建筑商也很难，今天同样面临三大成本压力：土地贵、建筑成本贵、贷款利息贵。建个房自己本身的总成本就太高，根本无法降低房价，房子也不好卖。干脆还不如不建了。一边想买房的人，还是在不断的找自己够得着的，便宜一点的房。但市场上就没多少选择。另一边开发商的房子太贵，又卖不出去。所以为了迎合今天买家要便宜的需求，开发商开始改变他们建造的房屋类型大小。比如现在都更倾向于建小户型，不管是住宅还是公寓楼，都已经成为大的趋势了。

要说解决支付能力的问题，最好就是房价能暴跌，现在那些想买房的人就可以支付得起了。这也是很多人期盼的。但现实是房价并不会暴跌。其中一个主要的原因，还是因为一边市场房屋的供给一直不足，而同时人口增加的速度却很快。这个问题根本上，是从2008年以来的遗留问题，一直没有得到解决。2008年的金融危机影响深远，多少开发商都不愿意做新的开发。本来从2015年建房有开始增加了，但是这两年建房速度又下来了。再对比一下08年房屋的供需关系，2007年的房屋库存400万，而今天只有115万。2007年人少房子太多，而今天正好相反，人多房少，房屋供给远远跟不上人口的增长。所以现在这场住房危机，很大程度上也是一场供应的危机，让房价很难跌得下去，也让今天住房市场最大的麻烦——支付能力看不到缓解的希望。

第三类，租房的人。那今天得挣多少钱，才可以跟得上暴涨的房价和利息，不停上涨的房产税、房屋保险费、修理维护费？所以今天很多人干脆就不买房了，租房成为更好的选择。但是租房问题就解决了吗？在住房短缺的情况下，租金也持续上涨，一点也不让人省心。选择租房的人，本来以为压力可以小一点，但是看着房租每年都在上涨，高的下人却完全不受自己的控制，而自己的收入却停止不前。现在大部分辛苦工作获得的收入都交房租了，无可奈何，很多人不得不考虑选择租小一点的房。这也印证了今天的建商为什么选择建越来越小的户型，不管是买房还是租房的人的需求，都在往更小的趋势发展。

更糟糕的是，未来租金还会继续增长的，特别是从2026年开始，租金上涨的压力会越来越大。为什么？新建公寓项目，从开始买地、规划或批到修建完工，需要很长的时间。比如2021、2022年燃起的建房热潮，那一批公寓楼要等到2023、2024、2025年，陆陆续续才会出现在市场上出租出售。这就是为什么这两年大量涌现的新公寓招租都非常困难，因为疫情后，美联储又是降息，又是史无前例的印钱，导致通货膨胀。当时大量的建商都疯狂的投入建造新楼，一下子建太多，都在后面这两年堆积到市场上，让出租市场供给太多。而这两年市场环境发生变化，本来就不好，所以公寓市场的租金开始停滞不前，甚至很多地方出现下降。

由于开发商都意识到了这一点，从2023年开始新建公寓大量减少，没有很多开发商愿意再做开发了。成本太高，市场环境还不好，根本就没有利润可言。这就造成了停滞的2023、2024、2025年缺乏新建，之前修建的公寓慢慢消化完之后，新的却跟不上。到2026、2027年开始就会出现空档，没有足够的新建出现到市场上了。市场很可能又开始缺房子了。所以公寓楼的租金这两年应该是最难的，但是熬过了2025，从2026开始招租会开始变得容易，租金还是会继续上涨的。

这次危机影响商业地产更多一些，而住宅出租房市场的租金，公寓楼更加稳健，基本上都是保持稳定上升的趋势的。基本上全美的住宅市场的房租都是在涨的。再加上人口还在增长，需求持续增加，而供应却跟不上，所以往后的租金也很难不接着涨。与此同时，工资增长却远远落后于租金和房价的上涨速度，甚至都低于通胀率。这就意味着，不管是租房还是买房的人的实际购买力都在持续下降，无形中也正在变得越来越穷。这种情况其实从2008年金融危机以后就开始了，这些年越来越多的人开始意识到这一点。发现怎么自己如此努力工作赚钱，好像不但财富没有增加，还感觉消费能力越来越差了，才恍然大悟。

第四类，房东。租金这么高，房东就偷着乐了吗？也没有。对于想要买房出租赚取租金收入的投资人，并不是他们不愿意降低租金，这两年房子的运营成本简直是飙升。除了房贷利息不用多说，从之前的2%、4%，现在都在6%、7%，每个月光是利息成本就增加了上千块。就算是之前买的房锁住了30年固定贷款利息，这个利息部分不涨了，但是还有很多刚才说的什么房产税、保险费、维护修理费，这两年哪一样不疯涨？很多都是直接翻番了。房子的持有成本直线飙升了，而同一时间，租金却从2023年开始涨不动了，两头一夹击，房东这两年不仅没有赚到钱，很多人都在赔钱，甚至都想直接卖出不再当房东了。因为钱赚不到，每个月还在往里面倒贴钱，何时是个头啊？

而且自己当房东的人操心的事还特别多，劳心劳力还赔钱。最后一点念想，也只能盼望着未来的房价增值了。如果还可以再来一次，2021年那种涨幅也行啊。但残酷的现实是，今天我们的利率不像是很快能下得来的样子，经济在放缓，房地产市场如此萧条，没有什么交易，房价大幅上涨是指望不上了。房主们更担心的是，房价不要下跌才好啊。所以往后房东不得不心烦的继续打理着这些房子，同时每年还要继续往里面搭钱搭时间，而这些房子的价值却并不会发生太大的变化。所以拿着出租房的投资人也是头很大呀。也意味着未来的几年里面，财富卡在这些房子里面停滞不前。

有投资人问，想着要不上市把房子卖了，取出现钱来，趁着这一波危机，要是可以抄个底，那几年后财富总好过原地踏步。可是一询价，如果房子是在2021年以后买的，很可能发现今天的价格比自己买入的时候还要低。再加上交易成本，那肯定得是赔着卖了，舍不得。只能干耗着，财富也暂时冻结在这里了，等待未来市场变好的一天。所以对于住宅房地产市场，2025年很可能是不赔不赚，原地踏步的一年。看得出来，不管是对于买房的、租房的、建房的，还是投资人，整个房地产产业上的每一环，这两年，没有谁活得轻松的。就一个字：贵！涵盖了所有人的心酸。累死累活，能活下来就不易了。

对于房地产行业，特别是商业地产，正面临着多大的灾难。不过还是那句话，有危机才有暴利，有多大的stress，痛苦就有多大的机会。像2008年，房地产市场经受巨大危机，当时的白菜价机会遍地都是。而风平浪静的市场，只能有一般般的机会。所以尽管当前市场充满挑战，但2025年将会是房地产市场的一个转折点，蕴藏着巨大的机会。租金市场已经在恢复了，需求在持续增加，市场上的房屋供给仍然不足，低价甩卖的好资产开始涌现，投资人都在摩拳擦掌。大家准备好了吗？

我们新增了预约zoom通话的功能！想要深入了解UFUND公司及其项目吗？
欢迎立即与我们预约zoom沟通！

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接送到您的邮箱，还会不定期放送市场趋势分析，请不要错过哦！更棒的是，我们还会分享独家的投资机会，助您轻松财富增长！

若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人” 或“I trust content from this sender”链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容，请在各平台搜索：

美国Connie

Youtube、Tiktok、Instagram

哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号



官方网站：ufundinvestment.com

基金网站：

fund.ufundinvestment.com
ufundcapital.com