

美国房价又升

增幅连续四月创新高 首购者仅占3成买家

美国房价在7月份飙升至新高。

根据雅虎财经报道,标准普尔9月28日表示,其标普CoreLogic Case-Shiller全国房价指数在7月份同比增长19.7%,高于6月份的18.7%——这是增长率连续第四个月创下纪录。同时,20城综合指数的年增长率为19.9%,高于一个月前的19.1%。根据彭博社的普遍估计,20城的结果略低于分析师对年增长率20%的预期。

“全国综合指数标志着房价连续第14个月上涨,较去年同期上涨19.7%,高于6月份的18.7%和5月份的16.9%,”董事总经理兼指数全球主管拉扎拉(Craig J.Lazzara)表示。“过去几个月不仅价格上涨水平高,而且在全国范围内涨价也表现出惊人的一致性。”

7月,所有20个城市均录得房价上涨。20个城市中有19个城市的房价目前处于历史高位。只有芝加哥是一个异常值。

“凤凰城32.4%的涨幅连续第

26个月领跑所有城市,圣地亚哥(+27.8%)和西雅图(+25.5%)紧随其后,”拉扎拉说。

“S&P Case-Shiller指数反映了2021年夏季住房市场的竞争性,感兴趣的买家包括每个人,从为了迎接面对面返校季而寻找房屋的家庭到在理想郊区市场寻求更大房屋的买家,”Realtor.com的经济研究经理拉蒂欧(George Ratiu)在结果公布前的一份声明中说。“由于库存仍然紧张,7月份价格以两位数的强劲速度上涨。此外,30年期贷款的平均抵押贷款利率从7月初的2.98%下降到月底的2.80%,这为急切的买家抬高价格增添了动力。”

待售房屋的缺乏继续推高房价。根据全国房地产经纪协会的数据,8月底的房屋库存总量为129万套,比7月的供应量下降1.5%,比一年前下降13.4%。按照目前的销售速度,未售库存仅能供应2.6个月,与7月持平,但低于2020年8月的3.0个月。

到秋冬,房价可能缓解。NAR上周报道,由于美国所有四个地区的价格上涨,8月份所有住房类型的现房价格中位数为356,700美元,比2020年8月上涨14.9%。但随着库存开始重返市场,可能会有所缓解。NAR首席经济学家劳伦斯·云(Lawrence Yun)上个月表示,库存下降正在放缓,预计到年底待售房屋数量将回升。

但“持续高涨的买家需求甚至超过了待售房屋供应的改善。展望未来,虽然有迹象表明买家回调,但仍不足以在下跌前抑制房价增长,”CoreLogic副首席经济学家塞尔夫赫普表示。

LendingTree最近的一项调查显示,虽然拥有房屋仍然是美国梦,但54%想要拥有房屋的租房者表示他们不这样做,因为他们负担不起首付,36%的人表示房价太高了。根据NAR,首次购房者仅占8月销售额的29%,为2019年1月以来的最低水平。

豪宅推动纽约整体房价反弹

曼岛/布碌仑/皇后区房价及租金现状及趋势一览

曼哈顿豪宅经过多年的供大于求,终于出现销售转机。根据StreetEasy2021年8月市场报告,豪宅(高价住宅的统称)正在推动纽约房价的反弹。

根据报告,所有价格级别的住宅合同数量已经从今年春天的历史高位回落。但这并不意味着市场将再次放缓。事实上,情况恰恰相反:曼哈顿豪宅的庞大库存终于缩水了。曼哈顿待售住宅数量是自2020年6月以来的最低水平,要价中值连续第二个月上涨。

曼哈顿豪华房地产推动纽约房价增长

8月份曼哈顿的要价中位数达到1,425,000美元,为2020年6月以来的最高水平。豪宅市场正在推动这一价格增长。StreetEasy将豪宅定义为市场的前20%,即房市金字塔的顶端。根据StreetEasy价格指数,除了豪宅外,其他所有房屋的价格都保持停滞或下跌。豪宅的价格同比增长2%。这是自2016年3月以来的最大同比增幅。

在价格上涨的同时,这一层级的买家仍在协商折扣。8月份,豪宅卖家拿到了原来要价的90%,这是曼哈顿所有价格等级中最低的。换句话说,典型的380万美元房屋(市场前20%的门槛)的售价比其原始要价低40万美元。由于这些房屋的合同数量仍然如此之高——8月份签署了309份豪宅合同——这表明买家正在成功地与卖家谈判。

全市拥有豪华设施的住宅租金也在上涨

在租赁市场,我们看到了类似的情况。租金在豪宅或市场的前20%中增长最快。与没有任何额外设施(如门卫、健身房和/或游泳池)的建筑大楼相比,拥有高端设施的大楼的租金上涨速度也更快。2021年3月至2021年8月期间,带有便利设施的建筑物的房源租金上涨了6%。与此同时,没有便利设施的建筑物的租金上涨了4%。

拥有高端设施的建筑也更有可能会以免费月租的形式提供优惠。但在所有被分析的行政区,这些优惠都在慢慢消失。8月,曼哈

顿22%的出租房源给出了优惠,连续第五个月下降。去年8月,曼哈顿36%的出租房源提供至少一个月的免费租金。

根据StreetEasy经济学家Nancy Wu的说法,这表明纽约市的租赁市场复苏在提供高档设施的建筑物中发生得更快。不过,没有便利设施的建筑物也不甘落后。

买家和租户需要知道什么

“我们看到的所有数据都表明纽约市对房屋的需求有所上升,”Wu说。“这对房东和卖家来说都是令人欣慰的消息,因为随着Delta变体继续占据主导地位,许多人不确定会发生什么。特别是在销售方面,推动纽约房价上涨的是豪宅。对于曼哈顿的买家,如果没有豪宅预算,整体房价保持相对停滞。今年秋季是购房季,全市仍有很多房源可供选择。”

曼哈顿签署了大量豪宅销售和出租合同

8月份曼哈顿豪华房地产销售强劲。曼哈顿签署了309份豪宅合同,是该行政区所有价格层中最多的。相比之下,在底层五分之一(最负担得起的房屋等级)中,只签署了121份合同。

对于该行政区的所有房屋(包括豪宅),8月份曼哈顿的整体要价中位数升至1,425,000美元。价格在2020年12月触及大流行低点1,325,000美元。目前的价格仍低于大流行初期(2020年3月)的水平,当时要价中值为1,550,000美元。

就待售库存而言,8月份曼哈顿有8,909套待售房屋。这是该行政区库存连续第四个月下降。库存与曼哈顿往年夏季的情况相当。例如,2019年8月,市场上有8,501套房屋。

在租金方面,曼哈顿8月份的租金中位数上涨至3,100美元。这标志着租金连续第五个月上涨。然而,租金仍比大流行前的高点3,500美元低400美元。

与此同时,出租库存继续暴跌。8月份有18,569套曼哈顿出租屋可供出租。这是自2020年4月大流行开始以来的最低水平。2019年8月,最后一个“典型”的夏

季租赁季节,市场上有21,248套曼哈顿出租屋。

布碌仑租金几乎恢复“正常”

就布碌仑签署的合同而言,该行政区的不同价位没有明显差异。布碌仑的豪宅层(前20%)有164套房屋处于待完成销售(pending sales),中等价位有167套房屋处于待完成销售。

在整个行政区,8月份共有807套房屋处于待完成销售。2019年8月,即大流行前的最后一个夏季家庭购物旺季,销售量为528。

待完成销售保持高位,价格保持停滞。8月份布碌仑的要价中位数为925,000美元,与2021年7月持平。去年8月,要价中位数为949,000美元。

在租赁市场,布碌仑租金中位数上涨至2,650美元,几乎达到大流行前的高位。这是该行政区租金连续第四个月上涨。在租金上涨的同时,库存继续下降。8月份布碌仑市场有15,341套出租屋可供出租。这比一年前大流行最严重的时候下降了41%,当时有25,914套可供出租。

皇后区的销售和租金保持稳定

皇后区签订合同的趋势与布碌仑相似,在所有价格层中平均分布。皇后区有102套豪宅处于待完成销售,签署了67份低价房屋合同。

在所有价格范围内,皇后区的要价中位数从7月到8月保持稳定,为599,999美元。去年8月,要价中位数为649,000美元。

在整个大流行期间,皇后区的待售房屋数量一直相对停滞。它的下降速度与曼哈顿和布碌仑不同。8月份市场上有3,740套房屋待售。这与2019年8月的数量(3,322套)相当。

在租金方面,皇后区8月份的租金要价达到2,250美元,逐渐回升至大流行前的高点2,395美元。皇后区的出租库存正在下降,但速度不如曼哈顿和布碌仑的水平。8月份皇后区有5,742套出租房屋,低于2020年10月的大流行高点7,915套。



美国各州房产税是多少? 如何报税?

(接上期)

4. 佛蒙特州

平均支付的房产税:房屋价值的1.8%

人均房产税:2670美元(排名第五)

中位房屋价值:233,100美元(第21位)

住房自有率:72.2%(第二高)

家庭收入中位数:60,782美元(排名第22位)

佛蒙特州的实际房产税税率在所有州中排名第四,人均房产税为每年2670美元,比所有州的平均水平高出约1000美元。

高额的房产税意味着该州的预算更少地依赖于其他形式的税收,如对销售或个人收入征收的税收。与此同时,房产税占佛蒙特州总税收的44.2%,远高于全国平均水平31.9%。

3. 新汉普郡

平均支付的房产税:房屋价值的2.03%

人均房产税:3307美元(最高)

房屋价值中位数:27万美元(第16位)

住房自有率:71.3%(第四高)

家庭收入中位数:74,991美元(排名第七)

新罕布什尔州是仅有的三个实际房产税税率超过2%的州之一,它的实际房产税税率在新英格兰地区最高,在全国排名第三。新罕布什尔州的高房产税有助于弥补其他形式税收的减少。例如,与大多数州不同,新罕布什尔州不对工资收入征税,也不对销售税征税。

2. 伊利诺斯州

平均支付的房产税:房屋价值的2.05%

人均房产税:2239美元(排名第八)

房屋价值中位数:20.34万美元(第25位)

住房自有率:66%(最低24位)

家庭收入中位数:65,030美元(第15位)

伊利诺伊州2.05%的实际房产税税率是中西部最高,全国第二高。和许多房产税高于平均水平的州一样,该州的公共教育

支出也相对较高。该州每个学生每年的支出为15,337美元,远高于12,201美元的全国平均水平。

1. 新泽西

平均支付的房产税:房屋价值的2.21%

人均房产税:3276美元(第二高)

房屋价值中位数:34.4万美元(排名第六)

住房自有率:64%(倒数第12位)

家庭收入中位数:81740美元(第二高)

新泽西州的房主每年平均要缴纳其房产价值的2.21%的税,这是所有州中最高的有效房产税税率。部分原因是,新泽西州46.9%的州和地方税收收入来自房产税,远高于所有州31.9%的平均水平。此外,像大多数高房产税州一样,新泽西的教育支出高于平均水平。该州公立学校每位学生每年的支出为18920美元,远高于12,201美元的全国平均水平。

方法

为了确定房产税最高和最低的州,24/7 Wall St.审查了有效的房产税——业主自住住房每年支付的房产税总额占所有业主自住住房总价值的百分比——税收政策研究机构税收基金会(tax Foundation)的报告《2020年事实与数据:你的州相比如何?》(Facts & Figures 2020: How Does Your State Compare?)

有效房产税税率的数据是2018年历年数据,而州和地方人均房产税征收的数据是2017财年的数据。所有其他税收数据,包括对个人财产、销售和收入征收的不同税收所占的州和地方收入份额,也来自税收基金会,并且是最近可获得的时期。

各州对公立小学学生的人均支出为2017财年,来自人口普查局《学校系统财政年度调查》。

房屋价值中值、家庭收入中值和房屋拥有率的数据来自美国人口普查局的2018年美国社区调查。(完)

