

美国房价飙涨 12月暂停

多城市房价处于历史最高水平



美国的房价增长在2021年的最后一个月暂停,但全年录得创纪录的涨幅。

根据雅虎财经报道,标准普尔周二表示,其全国房价指数在去年12月录得18.8%的年度涨幅,与11

月持平。20城综合指数的年增长率为18.6%,高于11月的18.3%。

“今年,全国综合指数录得18.8%的涨幅。这是34年来数据中的最高日历年增幅,远超2020年10.4%的增幅,”标普普尔指数董事总经理兼指数投资策略全球主管拉扎拉(Craig J.Lazzara)在一份声明中表示。“10城综合指数和20城综合指数分别上涨17.0%和18.6%,创下20城综合指数的纪录,也是10城综合指数有史以来第二好的一年。”

凤凰城(Phoenix)再次以32.5%的年增长率领跑20城综合指数。该市已连续31个月领该指数。

佛罗里达州的两个城市坦帕和迈阿密紧随其后,分别录得29.4%和27.3%的涨幅。

“我们继续看到城市层面的强劲增长。2021年所有20个城市的房价都出现了上涨,所有20个城市的价格都处于历史最高水平,”拉

扎拉说。

结果并不令人惊讶,因为数据是一个滞后指标。上周,全国房地产经纪人协会(NAR)报告称,随着每个地区的价格上涨,1月份所有住房类型的现房价格中位数为350,300美元,比2021年1月的303,600美元上涨15.4%。售价超过500,000美元的更贵房屋的销售推高了房价。

万神殿宏观经济学在结果公布前的一份研究报告中说。“房价受到创纪录低位库存的推动,库存没有上升的迹象。”

1月底的住房总库存为860,000套,比12月下降2.3%,比一年前的103万套下降16.5%——这是自NAR于1999年开始跟踪所有类型房屋的数据以来的历史新低。

“随着抵押贷款利率上升侵蚀购房者的购买力,[房价]增长可能会发生显著变化。自8月以来逐渐上升的抵押贷款和其他长期利率

在2021年12月下旬突然开始稳步攀升,一直持续到最近一周,”Realtor.com首席经济学家丹妮尔·黑尔(Danielle Hale)在结果公布前的一份声明中表示。“确实,虽然要价继续加快,但售价中位数的增长速度已经放缓,这表明买家愿意支付的价格与卖家希望净赚的价格之间存在潜在差距。”

上周,抵押贷款利率小幅接近4%。根据房地美的数据,最常见的抵押贷款30年期固定住房贷款利率本周达到3.92%,为2019年3月以来的最高水平。

CoreLogic首席经济学家塞尔玛·赫普(Selma Hepp)在结果公布前的一份声明中表示:“抵押贷款利率的飙升可能会削弱对住房的需求,主要是首次购房者和预算有限的人。”尽管如此,由于需求远远超出可用库存,房价压力将依然强劲,尤其是在潜在买家担心抵押贷款利率进一步上涨的情况下。”

买房的人看过来!

皇后区让你花最少的钱住最大的房子

一项新的研究显示,想要买房的纽约人可能会在皇后区找到最物有所值的地方。

根据纽约邮报报道,StreetEasy的分析显示,与布碌仑和曼哈顿相比,皇后区提供的空间最大,平均售价为每平方米540美元。

根据StreetEasy的数据,纽约市房屋的中位要价为950,000美元,以这个价格,皇后区的普通购房者将能够购买面积为1,759平方英尺或每平方米540美元的房产。

而布碌仑的购房者以相同的价格(950,000美元),只能买面积为1,427平方英尺的房产,或者每平方米需要支付666美元。

而曼哈顿的购房者以相同的价格购买房产,只能买得起589平

方英尺的空间——或者说每平方米英尺需要支付1,612美元,价格高的令人瞠目结舌。

StreetEasy还对最有可能偶然发现一笔好交易的社区进行了排名。

在购房者以最低的每平方米价格获得最多空间的前五个社区中,四个在皇后区,一个在布碌仑布朗士维尔。

据StreetEasy称,在皇后区布莱尔伍德(Briarwood)的购房者可以找到一套中位要价为每平方米339美元的房屋——这是该市最优惠的价格。

布朗士维尔的每平方米要价中位数第二低——348美元。

排在前五位的还有秋园(Kew Gardens, 355美元);圣奥尔本斯(St Albans, 370美元);和牙买加南

(South Jamaica, 371美元)。

去年,布碌仑的购房者支付的中位要价为899,900美元,与2020年大致相同。但每平方米的要价下降了3.8%。

对于希望在布碌仑支付每平方米最低中位价的购房者来说,最好的选择是布朗士维尔(Brownsville, 348美元);卡纳西(Canarsie, 420美元);东纽约(East New York, 424美元);东弗拉特布什(East Flatbush, 432美元);和卑尔根海滩(Bergen Beach, 442美元)。

在布碌仑每平方米中位价最高的社区是科布尔山(Cobble Hill, 1,749美元);登波(Dumbo, 1,693美元);布碌仑高地(Brooklyn Heights, 1,607美元);布碌仑市中心(Downtown Brooklyn, 1,381美



元);波恩兰姆小丘(Boerum Hill, 1,367美元)。

随着豪宅市场拉高均价,曼哈顿的房地产价格变得异常昂贵。

购房者可以期望为最少的空间支付最多的钱的社区是诺丽塔(Nolita,每平方米要价中位数为

2,408美元);中央公园南区(Central Park South, 2,296美元);西村(West Village, 2,260美元);中城(Midtown, 2,216美元);苏荷(Soho, 2,144美元)。

全美房租面临20年来最大涨幅

全美房租暴涨,似乎没有尽头。

根据美联社、pix11报道,克丽丝托(Krystal Guerra)在迈阿密的公寓里有一个小厨房、破裂的瓷砖、翘曲的橱柜、没有洗碗机,几乎没有任何存储空间。

但她对公寓的缺点没有意见。她是一名32岁的南佛罗里达研究生,她认为简陋的条件是研究生省吃俭用生活的一份,完成市场营销学位后,她很希望能在那里再住几年。

直到最近一位新业主购买了这处房产并告诉她,他将租金从1,550美元提高到1,950美元,克丽丝托表示,涨幅为26%,这意味着她的租金将占去大学助教实得工资的大部分。

“我认为太疯狂了,”决定搬出去的克丽丝托说。“我难道要停止生活中的其他部分开支,以便支付房租?这是不可持续的。”

她并不是唯一一个。由于联邦租户驱逐暂停令已经结束,全国

各地的租金都出现了爆炸式增长,导致许多人深挖积蓄,将住房缩小到低于标准的单位,或者拖欠租金并冒着被驱逐的风险。

根据Realtor.com对两卧或更少卧室的房产的分析,在美国最大的50个都会区,从2020年12月到2021年12月,租金中位数增长了惊人的19.3%。

迈阿密都会区的涨幅最大,租金中位数飙升至2,850美元,比上一年高出49.8%。

佛罗里达州的其他城市——坦帕、奥兰多和杰克逊维尔——以及圣地亚哥、拉斯维加斯、得克萨斯州奥斯汀和、田纳西州孟菲斯的太阳带在此期间都出现了超过25%的峰值。

租金上涨是高通胀日益增长的一个驱动因素,高通胀已成为美国最重要的经济问题之一。涵盖现有租金和新房源的劳工部数据显示,目前涨幅小得多,但也在回升。

劳工部上周表示,1月份租金

较12月份上涨0.5%。这可能看起来很小,但这是20年来最大的增长,并且可能会加速。

经济学家担心租金上涨对通胀的影响,因为新租约的大幅增长会影响用于衡量通胀的美国消费者价格指数。

1月份通货膨胀率较上年同期跃升7.5%,为40年来的最大增幅。尽管许多经济学家预计,随着大流行中断的供应链解体,这种情况会有所下降,但由于住房成本占消费者价格指数的三分之一,租金上涨可能会使通胀在年底前保持高位。

波士顿的情况尤其糟糕,几乎超过旧金山成为全美第二昂贵的租赁市场,以至于一位网红开玩笑地以每月2,700美元的价格将一间冰屋推向市场。“不包括暖气/热水,”推特上写道。

专家表示,许多因素导致了天文数字的租金,包括全国范围内的住房短缺、极低的出租空置率以及随着年轻人继续进入拥挤的市场

而不断出现的需求。

哈佛大学住房研究联合中心最近一份报告的主要作者惠特尼·艾尔古德-奥布里奇说,在大流行的最初几个月后,有很多“被压抑的需求”,当时许多年轻人搬去和父母一起住。她说,从去年开始,随着经济开放和年轻人搬出去,“租金真的起飞了”。

根据美国人口普查局的数据,2021年第四季度的出租空置率降至5.6%,为1984年以来的最低水平。

Realtor.com的首席经济学家Danielle Hale说:“不再有房东习惯了的大量出租空置,这给了他们一些上风 and 定价权,因为他们没有坐在需要填补的空单元上。”

与此同时,待售房屋数量创历史新高,导致房价飙升,也导致许多高收入家庭继续租房,进一步增加了需求。

建筑业也在试图从材料和劳动力短缺中恢复过来,Realtor.com表示,新房的短缺使先前存在的新

房短缺更加严重,估计有580万套单户住宅短缺,比2019年底增加了51%。

可能使所有这一切更加复杂的是投资者的增加。

根据Redfin的数据,2021年第三季度,美国18.2%的房屋购买是由企业或机构完成的。

专家说,越来越多的投资者出现是租金上涨的一个因素,但这只是因为他们由于空置率低而具有定价权,并不是唯一的驱动因素。

大多数投资者不受租金管制的束缚。只有两个州,加利福尼亚州和俄勒冈州,有全州范围的租金控制法,而其他三个州——纽约、新泽西和马里兰州——拥有允许地方政府绕过租金控制条例的法律。

在全国范围内,Realtor.com经济学家预计,2022年租金将继续上涨,但由于建设增加,速度会放缓。

“改善供应增长应该有助于在市场上创造更多平衡,”Realtor预测,2022年租金将上涨7.1%。