

# 这15城房价涨速最快

纽约、加州不在列

最新数据显示,2022年最后3个月,美国独栋住宅的价格中值下降了1.94万美元,尽管全年价格总体上上涨了4%。

根据英文媒体报道,尽管房价增长有所下降,但在全美房地产经纪人协会(NAR)调查的186个城市区域中,90%的地区房价仍在上涨。其中,近五分之一的价格上涨了两位数,主要是在南方。

以下是从2022年房价增长来看,美国房价增长最快的15个城市、涨幅、价格中值:

- 1.法明顿(Farmington)新墨西哥州 20.3%26.12万
- 2.北港(North Port)佛罗里达州 19.5%52万
- 3.那不勒斯(Naples)佛罗里达州 17.2%80.25万
- 4.格林斯博罗(Greensboro)北卡罗来纳州 17%27.61万
- 5.默特尔海滩(Myrtle Beach)南卡罗来纳州 16.2%37.35万
- 6.奥什克(Oshkosh)威斯康星州 16%22.07万
- 7.温斯顿·塞勒姆(Winston-Salem)北卡罗来纳州 15.7%28.52万
- 8.埃尔帕索(El Paso)德州 15.2%24.45万

- 9.蓬塔戈尔达(Punta Gorda)佛罗里达州 15.2%39.28万
- 10.德尔托纳(Deltona)佛罗里达州 14.5%35.38万
- 11.费耶特维尔(Fayetteville)北卡罗来纳州 14.3%22.09万
- 12.罗格斯(Rogers)阿肯色州 14.1%32.35万
- 13.莱克兰(Lakeland)佛罗里达州 13.7%33.83万
- 14.法戈(Fargo)北达科他州 13.3%28.59万
- 15.圣露西港(Port St.Lucie)佛罗里达州 12.5%39.95万

在房价增长最快的15个城市中,除两个城市外,其他城市都在南部,佛州有6个。这反映了自2020年以来发生的南方迁徙趋势,它与多种因素有关,包括负担能力、远程工作增加和老年人退休。

新墨西哥州法明顿市是价格增长率最高的都市,那里住房的价格中值为26.12万美元,远低于全美房价中值37.87万美元。

这个居民不到5万人的小镇是2022年全美唯一房价涨幅超过20%的地区。



另一方面,2022年房价跌幅最大的城市地区是旧金山和加州圣何塞,房屋增长中值分别下降了6.1%和5.8%。

尽管如此,NAR首席经济学家

劳伦斯·云(Lawrence Yun)表示,尽管抵押贷款成本不断上升,购房者的购房需求依然强劲。

云表示:“尽管预计今年房屋销售将减少,但由于供应极为有

限,预计绝大多数市场的价格仍将保持稳定。”“此外,有迹象表明,随着抵押贷款利率下降,即使库存水平接近历史最低水平,购房者也在回归。”

距离纽约市交通可达

## 月租不超过900的社区和房源有哪些?

纽约市是全世界生活成本最高的地方之一。租房者的生活成本比全国平均水平高出近150%。

根据newsbreak报道,例如,该市仅一间统仓公寓的平均租金就达到惊人的每月3,200美元。

幸运的是,纽约市毗邻更实惠的居住区,如北泽西(North Jersey),而且交通便利。新泽西北部的平均租金仅为每月1,500美元。

不仅如此,租房者在新泽西可以找到月租900美元以下的公寓,这为他们提供一个仍然靠近纽约市的负担得起的住所。

1. 纽瓦克公园大道(Park Place)280号二期

就位于纽约市河对岸,此处房产拥有一卧单元,起价仅为每月555美元。

酒店设施包括健身中心、洗衣设施和礼宾服务。

2. 纽瓦克华盛顿街

(Washington St)471号

纽瓦克租房者的另一个负担得起的选择,这个社区有小型统仓公寓,起价为每月900美元。

居民可以轻松搭乘公共交通前往纽约市。

3. 伊丽莎白怀俄明大道(Wyoming Ave)649号-

此处房产位于伊丽莎白,为一卧一浴单元,每月仅需850美元。

便利设施包括部分付费的公用设施和步入式衣橱。

4. 泽西市布林顿街(Britton St)19号

如果您在寻找靠近纽约市的租房地,泽西市布里顿街19号的单人卧室可供出租,每月租金为850美元。

居民可以快速进入城市,享受WiFi和全包的水电煤。

5. 纽瓦克殖民村(Colonial Village)

殖民村是另一个具有成本效

益的选择,其统仓公寓的租金低至每月775美元。

社区便利设施包括洗衣设施、庭院和公共交通。

6. 联合市肯尼迪大道(Kennedy Blvd)2274号

这个社区位于联合市,有每月850美元的一卧。

便利设施包括单元内洗衣机和烘干机、WiFi接入和安全系统。

7. 加菲尔德市维星顿大道(Wessington Ave)122号

是一套两卧、一间浴室的房屋,每月租金为900美元。互联网和水都包含在租金中。

8. 萨默维尔切尔西之家

最后,另一个价格实惠的出租选择距离纽约市更远一点,切尔西之家提供每月900美元的小型统仓公寓。

便利设施包括带家具的单元和靠近公共交通。

## 纽约房价下跌房市降温 买卖双方须记住一条黄金法则

美国房地产市场显示出降温迹象,包括纽约。分析师表示,房地产正在从大流行期间的卖方市场转变为拥有更大影响力的买方。

根据NY1报道,那些楼市火爆、房价飙升的竞价时代,或许已经过去了。

房地产经纪艾米·戈尔德从事房地产行业已有两年左右。她展示了她的一处房源——一栋单户住宅。

她为此处房源创造了一个温馨的环境,比如摆放鲜花和糖果,让那些找房子的人有宾至如归的感觉。Gold表示今年的前景看起来仍光明。

“疫情期间太疯狂了;人们会买没来得及参观的房子。这股热情疫情后肯定已经冷却下来,”戈尔德说。“但现在有很多工作招人,失业率很低,而且库存仍然不足。”

美国经济稳健,失业率处于50多年来的最低点。抵押贷款利率最近又开始下降。所有这些都可能导致房地产市场更加活跃,尤

其是在购买方面。

戈尔德表示,买家并没有真正退缩或退出,但相信买家和卖家最终可以在一个更公平的竞争环境中。

“他们通常不会退缩,除非他们意识到自己的情况发生了变化,或者他们在别处找到了工作,而且他们真的无法搬家,”她说。

戈尔德说,随着冷静期的到来,买卖双方终于可以处于一个更加公平的竞争环境中。

“卖家需要脚踏实地。比方说,如果你以50万美元的价格出售房子,不要认为你会为此得到100万美元,”戈尔德说。“而买家,即使现在不再是卖方市场,你仍然需要现实一点,不要试图低估对方。”

她对买家和卖家的黄金法则:做好功课,做个好[商量的]人。

房地产网站Redfin表示,12月份纽约房屋的平均售价为784,000美元。这比前一年下降了近6%。

## 贷款购买纽约合作公寓 需要考虑的5大方面

在纽约市购买房地产与在其他任何地方购买房地产有很大不同。可能面临的竞标、涉及的金额以及交易的错综复杂,成就了一种非常复杂的体验。

根据brickunderground报道,最大的差异之一是纽约市独特的住房库存,其中主要由合作公寓组成,而没有两座是完全相同的。因此,如果您要购买合作公寓,您需要了解它们的结构,并确保您的抵押贷款机构也了解合作公寓。缺乏这方面经验可能会减慢甚至可能达成交易。

非传统银行可能不知道合作公寓

房东小娜以惨痛的方式吸取了这一教训。她在购买两居室合作公寓时,最初选择与一家非传统的小型银行合作,她是在YouTube上自学房地产购买过程时了解到

的。“销售并不顺利。银行不熟悉购买合作公寓。他们大多做的是单户住宅,”她说。“因此他们要求的东西是其他银行所不需要的,并且要求的东西对购买没有意义。我的买方经纪人不得不向他们解释合作公寓的购买是不同的。”

最后,小娜找到了一位大通银行的工作人员,他不仅有合作公寓方面的经验,而且能够加快审批流程以应对紧迫的周转。她能够避免失去首付款的恐惧,但她付给第一家银行以启动购买过程的钱却花光了——并且经历了很多压力和懊恼。

抵押贷款条款需要满足合作公寓大楼的要求

“如果您正在与熟悉合作公寓并且可以为您准备好流程如何运作的贷方合作,则流程不必更复

杂。可能还有一些额外的步骤,但它仍然是一个可管理的过程,”专门从事合作抵押贷款的国家合作银行高级副总裁瑞安·格里安说。

格里安说,合作公寓董事会的标准可能与银行的标准完全不同和/或更严格,包括首付限制和债务收入比上限。

例如,虽然一家银行可能会接受40%的债务收入比——这意味着你收入的40%用于支付住房费用——但许多合作公寓委员会将这一上限限制在25%。合作公寓还可以限制建筑物允许的抵押贷款类型,因此只还利息抵押贷款可能不适合您。

另一个区别是,许多合作公寓要求抵押贷款“遵循契约”,这意味着无论谁的名字出现在公寓的股票和租约上,也必须在抵押贷款上列出。

询问看中的合作公寓大楼是否已获批准

大多数有合作公寓销售经验的银行都会保留一份“已批准”建筑的清单,这可以加快您的融资速度。(专业提示:在访问贷款人时,询问您的建筑是否已经在他们批准的合作公寓名单上。)

“这意味着他们已经审查了所有合作文件,并且愿意对该建筑物中的公寓贷款,”专家说。“他们不仅在审查你的财务状况,他们也在审查合作公寓的财务状况。如果你正在与一家私人银行打交道,而这些银行之前从未向合作公寓提供过贷款,他们可能不知道如何批准一栋建筑,或者在审查文件时应提出什么要求。”

考虑利率锁定的时间长度

房产经纪人建议在申请抵押贷款时考虑贷款人的利率锁定期

有多长,以及您是否可以获得宽限期。

“请确保您不要过早锁定,因为您的利率锁定可能会在交易前到期。请务必与您的买方经纪人和您的抵押贷款经纪人交谈,了解是否有宽限期可以添加到您的利率锁定中,这样您就可以在获得董事会批准和交易结束之间陷入困境。”

保护您的信用评分以获得最优惠的利率

在您开始查看合作公寓房源之前,还有一个重要步骤需要采取。专家建议买家通过及时向信用卡和公用事业公司付款来提高信用评分,从而使自己处于最佳财务状况。