

# 全美实际购买力最低的七城 纽约居首

全美只有7%的家庭拥有25万美元及以上的年收入。根据理财估算平台SmartAsset最近的一份报告,25万美元工资的实际购买力取决于一个城市的整体经济、税收和生活成本。在美国各地,25万美元在田纳西州孟菲斯市的价值相当于20.3664万美元,而在纽约市,25万美元则只相当于近8.3万美元。

根据英文媒体报道,SmartAsset的最新报告调查了高收入者在税收和生活成本方面损失最大的地方。这项研究比较了美国76个最大城市的税后收入,并根据生活成本调整了数据。这些数据是使用SmartAsset的工资计算器编制的,该计算器在考虑了地方、州和联邦税后计算出实得工资。生活费用包括住房、杂货、公用事业、交通和其他商品和服务。

对于年收入25万美元的人们来说,以下是购买力最低的七个城市,以及它们的实际价值。

纽约:8.2421万美元  
檀香山(Honolulu):8.2672万美元  
旧金山:8.2776万美元  
洛杉矶:10.1635万美元  
长滩:10.1635万美元  
华盛顿特区:10.1865万美元  
圣地亚哥:10.5151万美元  
不出所料,在纽约和华盛顿特区等城市,由于生活成本高昂,25万美元的实际购买力最低。在线房屋租赁网站RentHop的数据显示,在纽约,一室公寓的平均月租金为3500美元。在华盛顿特区,一室公寓的平均月租金也很高,略高于2300美元。去年,根据月度家庭支出,华盛顿特区的月租金在美国主要城市中排名第三。纽约排名第五。

加州的几个城市也被列入了25万美元购买力最低的城市名单,这在很大程度上是由于该州的高所得税。以旧金山为例,根据



SmartAsset的报告,年薪25万美元的居民要比年薪10万美元的居民多缴纳大约6个百分点的税。

值得注意的是,根据这项研究,旧金山的生活成本比全美平均水平高出82.8%。同样,在加州长

滩,专业人士的税率为38%,生活成本比全美平均水平高出52.5%。

## 布碌仑绿点316套可负担公寓开放申请

布碌仑绿点(Greenpoint)商业街35号(35Commercial St.)的新开发项目H1H2推出316套租金稳定的公寓的抽签申请。

根据6sqft报道,收入在17,006美元至167,750美元之间的纽约人有资格申请,具体取决于家庭人数。统仓的租金起价为410美元。

该建筑靠近新镇溪

(Newtown Creek),设有自行车储物柜和共用洗衣设施以及免费互联网服务。另设儿童游戏室、娱乐室和共用室外空间。最近的地铁是途经绿点大道的G线。

租金稳定公寓专为收入为AMI的30%至110%的纽约人预留,这一指标取决于您与多少人同住。目前,纽约市一个两口之家的

AMI为106,800美元。公寓类型包括统仓以及一卧和两卧公寓。

开发商为已经住在该社区的申请人预留了50%的租金稳定公寓。另外5%的公寓将优先提供给纽约市雇员。一小部分公寓也预留给行动不便、以及有视力和听力特殊需求的居民。

## 纽约皇后区贝塞房售大幅下降

2023年,法拉盛以东热门社区贝塞(Bayside)的购房率大不如前。

根据patch报道,房产网站PropertyShark的一项新研究发现,与2022年相比,全市215个社区中有193个社区在2023年第一季度的房售数量有所下跌,其中就包括了贝塞。

整体皇后区的情况更加失衡,根据该研究,皇后区65个社区中有52个在2023年第一季度的房售数量下跌。

以下是贝塞的情况对比:

2022年第一季度房售:97套

2023年第一季度房售:54套

同比变化:-44.3%

2022年第一季度售价中位数:925,000美元

2023年第一季度售价中位数:782,500美元

同比变化:-15%

2022年前三个月贝塞的房售比2023年前三个月多了43套。

另一方面,2023年房价下降了,贝塞的中位售价跌了大约143,000美元。

“纽约市22个房售回升的社区中,有10个来自皇后区,”

PropertyShark报告写道。“其他房售增长的皇后区社区包括霍利斯(Hollis, 72.7%)、东法拉盛(East Flushing, 70.6%)、长岛市(LIC, 60%)和阿斯托里亚高地-上迪特马斯(Astoria Heights- Upper Ditmars, 57.1%)地区。”

## 比起贵租的曼哈顿 租房者更青睐布朗士

根据RentCafe的一项新研究,4,400美元的租金让曼哈顿的生活变得不那么令人向往。

该研究显示,在最希望居住的全美前30个地区中,不再有曼哈顿。

根据patch报道,布朗士上升了三位,在榜单上排名第14位,成为东北部排名靠前的地区。

“布朗士是纽约市最负担得起的行政区,它的可供出租公寓数量同比下降46%,令人惊叹,反映出租房者的高需求,”该研究指出。

“布朗士的访问流量增加了近50%,而在同一时间段内,该区受租房者最喜欢的公寓数量翻了一番。”

自疫情以来,纽约市一直被评

为全美租金最昂贵的城市。最近几个月,公寓租金更是不断创下新高。

根据Douglas Elliman的一项研究,曼哈顿在5月份创下了最新纪录:租金中位数接近4,400美元。

然而,根据RentCafe的研究,租房者并没有完全离开曼哈顿。

即使租金很高,曼哈顿的租房需求在6月份实际有所增加。但它仍然远远落后于布朗士和皇后区。

RentCafe的研究发现,皇后区是全美第25名受租房者青睐并希望来此寻找公寓的地区。排名比曼哈顿好,虽然自上个月以来也下滑了两位。

## 全美房租上涨最快城市排名出炉

北卡夏洛特位列第一

自疫情以来,全美各地的租金成本共飙升了26%。但一项新的分析显示,租金上涨速度终于开始真正放缓。根据房地产研究公司CoreLogic的数据,4月份,独栋住宅的租金同比平均上涨3.7%,为连续第12个月下降。在全美范围内,北卡州夏洛特(Charlotte)的租金上涨最快。

根据英文媒体报道,CoreLogic发现,夏洛特今年4月份的租金与2022年同期相比上涨了近7%。在这座人口约为90万的城市,一套三居室公寓的租金中位数目前已超过1900美元。

CoreLogic首席经济学家莫莉·博塞尔(Molly Boesel)在一份声明中表示:“单户租金增长全年放缓,总体涨幅接近新冠肺炎疫情前的水平。”

自2020年公共卫生危机爆发以来,住房成本飙升的主要原因是

经济适用房短缺,加上需求异常强劲。近年来飙升的房租加剧了数百万家庭的痛苦,他们还要应对食品和其他日用品价格的飙升。

尽管通胀正在降温,但截至5月份,它仍在以联储会2%的年度目标的两倍速度上升。

根据CoreLogic的数据,以下是与去年同期相比,4月份租金涨幅最快的城市、所在地区、上涨幅度以及三居室的平均月租金:

- 1、夏洛特 北卡州 7% 1900美元
- 2、波士顿 马萨诸塞州 6.2% 3088美元
- 3、奥兰多 佛州 6% 2209美元
- 4、芝加哥 伊利诺伊州 5.9% 2319美元
- 5、纽约 纽约州 5.7% 3068美元
- 6、圣路易斯 密苏里州 4.8% 1501美元

- 7、明尼阿波利斯 明尼苏达州 4.6% 2097美元
- 8、图森市 亚利桑那州 4% 2036美元
- 9、休斯敦 得州 4% 1807美元
- 10、檀香山 夏威夷州 3.7% 3563美元

对于每月预算为1500美元的租房者来说,在堪萨斯州的威奇托(Wichita)、俄亥俄州托莱多市(Toledo)、俄克拉荷马州的俄克拉荷马城(Oklahoma City)和塔尔萨(Tulsa)以及田纳西州的孟菲斯(Memphis),你至少可以租到1300平方英尺的房子。相比之下,在波士顿、曼哈顿和旧金山等房价昂贵的城市,1500美元只能租到还不到400平方英尺的房子。

## 纽约州两市上榜《刚毕业大学生的最佳租房市场》

随着美国数百万人的毕业季到来,对于新的大学毕业生来说,重要的是要知道他们可以把租金花在哪里,特别是当他们开始入门级工作时。

根据pix11报道,房产网站Zillow的经济数据分析显示,“从大学毕业并搬到一个新城市开始你的职业生涯是一个重要的里程碑。对于许多人来说,意识到自己辛苦赚来的薪水有多少直接用于租房,是一种现实检验。”

Zillow的《刚毕业大学生的最佳租房市场》是根据租金、平均收入和21至29岁人口比例的数据确

定的。还考虑了该地区的职位发布数量。在用于确定排名的首要因素中,一个是毕业生平均每月可赚取的收入与平均每月可支付的租金之间的平衡。

在《刚毕业大学生的最佳租房市场》中,排名前10位的大都市区是:

- 顺序依次为:排名 都市区 典型租金 应届毕业生平均工资 租金收入比
- 1.科罗拉多州科罗拉多斯普林斯 \$1,824; \$63,190; 35%
  - 2.华盛顿州斯波坎 \$1,563; \$61,162; 31%
  - 3.爱荷华州得梅因 \$1,202; \$51,294; 28%
  - 4.亚利桑那州凤凰城 \$1,918; \$62,324; 37%
  - 5.纽约州布法罗 \$1,257; \$59,929; 25%
  - 6.新墨西哥州阿尔伯克基 \$1,531; \$59,163; 31%
  - 7.加利福尼亚州贝克斯菲尔德 \$1,767; \$66,195; 32%
  - 8.纽约州奥本尼 \$1,524; \$63,513; 29%
  - 9.俄勒冈州波特兰 \$1,856; \$71,618; 31%
  - 10.阿肯色州小石城 \$1,199;

根据Zillow的说法,虽然科罗拉多斯普林斯的租金价格不是最低的,但它提供的工作机会和目标年龄范围内的大量人口帮助平衡了它的吸引力。

当谈到大学毕业生平均一年可赚多少钱时,福布斯顾问报告称,拥有学士学位的人预计年收入中位数为59,600美元。根据国家教育统计中心的数据,硕士学位(或更高学位)持有者的收入约为69,700美元。

虽然这些数字是中位数,但需要注意的是,根据2021年毕业生数

据和全国大学与雇主协会的报告,大学毕业生在开始一年的平均收入约为58,862美元。

另一个需要考虑的因素——也是一个仍在变化中的因素——是学生贷款偿还对大学毕业生的影响。尽管在整个疫情大流行期间大多数学生贷款的支付都处于暂停状态,但拜登政府的学生债务减免立法在国会仍悬而未决。

金融资源网站NerdWallet解释说,截至2022年,学士学位持有者的平均学生贷款债务约为28,400美元。那些拥有研究生学位的人债务大约为71,000美元。