

# 想在未来5年置产? 5个最佳美国城市

购买房产时除了考虑地理位置、经济机会、治安、物价、成长性、教育、气候,也得考虑房产增值的潜力。理财网站 GoBankingRates 整理出以下五个未来五年最值得考虑置产的城市。

**加州河滨县 (Riverside)**  
典型房价 64 万 3521 元,年涨幅 8.6%

安全指数 59.76、气候指数 86.63、治安评级 C-  
整体评价: B-

该地区邻近几个主要城市,包括安那罕 (Anaheim)、圣伯纳汀诺 (San Bernardino)、洛杉矶及一部分圣地亚哥。它仍然保持着小镇社区的感觉,对家庭来说很有吸引力;再加上这座城市努力提升艺术、创新、商业发展等各方面,使其成为住商投资的黄金地段。

**俄亥俄州新奥伯尼 (New Albany)**

典型房价 59 万 9251 元,年涨幅 7.9%

哥伦布大都会区安全指数 50.66、气候指数 71.29、治安评级 B+

整体评价: A+  
英特尔在新奥伯尼的新厂预计将带来超过三千个就业机会、200 亿元投资,将推动技术和经济增长,迎来繁荣前景;加上当地财产税率较低、学校系统优秀,使其成为长期投资的理想地点。

**乔治亚州亚特兰大**

典型房价 39 万 9879 元,同比



涨幅 2%  
安全指数 36.02、气候指数 89.73、治安评级 C-

整体评价: A

亚特兰大是东南部经济重镇,除了大企业外还有许多科技新创都在创造就业机会、吸引人们迁入;其生活成本相对纽约、旧金山和洛杉矶等主要城市更加实惠,郊区不断发展且有许多优秀学校。

**爱达荷州波夕市 (Boise)**

典型房价 49 万 1295 元,年涨幅 4.8%

安全指数 64.72、气候指数 65.11、治安评级 B-

整体评价: A-

波夕市作为经济和人口成长中心的巨大潜力不容忽视,生活成

本低但生活品质高,使其成为引人注目的市场,特别是有意购买商办大楼的人来说更能乘着火热的租赁市场受惠。

**纽约州哈德逊河谷 (Hudson Valley)/卡茨基尔 (Catskills) 地区**

典型房价 44 万 6241 元,年涨幅 7%

安全指数 49.22、气候指数 79.66、治安评级 B-

整体评价: B-  
此地几个地点也十分有潜力,如押注市中心复兴的可选金斯顿 (Kingston); 喜欢户外活动、自然美景的可以考虑庄利文斯顿庄园 (Livingston Manor),或是河滨小镇柯萨基 (Coxsackie)。

## 高端公寓房价创历史新高 富人狂买豪楼顶层公寓

根据地产公司 Douglas Elliman 和 Miller Samuel 周四公布的数据,今年二季度,曼哈顿二手公寓房价中位数攀升至 99.9 万元,创下历史新高。而曼哈顿二手公寓的房价平均数则攀升了 12% 至 190 万元。

Miller Samuel 公司 CEO Jonathan Miller 表示,“这是曼哈顿楼市狂热的信号之一。这种反弹速度超出大多数人的想象。”

二季度,曼哈顿共计售出 3417 套二手公寓,较去年同期高出 150%。疫情爆发后的隔离关停时期,看房活动也不得不中断,不少买家不得不通过线上视频看房。另外疫情也让更多人希望离开都市环境搬到郊区。而现在,不少曼哈顿房源重新启动实地看房和开放参观日 (open house)。

另外住房抵押贷款利率位于历史地位,曼哈顿房价相较于其他城市仍显疲弱,这都刺激了购房需求。目前,针对曼哈顿房源的竞价现象是近两年半来的最高水平。而当前曼哈顿公寓库存较去年同期下滑了 27%,仅供 6.9 个月的销售,这一库存水平低于历史上平均 8-9 个月的水平。

富人的脚步也重新回到曼哈顿。根据市场研究公司 Corcoran 的数据,今年以来曼哈顿共出售了 220 套顶层公寓 (penthouses),打破历史记录。疫情前也就是 2019 年同期仅出售

了 164 套顶层公寓,今年的涨幅高达 35%。

Corcoran 公司 CEO 表示,“纽约持续重开,顶层公寓集合了超大的平方呎空间、私密的户外空间以及奢华的配套设施。对于高净值人士来说,购置‘天空中的豪宅’从未像现在这么无法抗拒。”

顶层公寓的畅销改变了以往大楼的出售模式。疫情前,通常开发商会将顶层公寓留到整栋大楼大部分房源销售完之后再出售,以此制造独特性和稀缺性,希望买家能出价更高。但是现在,富人更愿意花钱拥有更大的空间和户外阳台,因此顶层公寓很早就以开发商满意的价格卖出。

疫情后另一个显著变化是,曼哈顿的高端公寓——尤其是超过 500 万的公寓如今是推动销售的引擎。在 2020 年之前,高价公寓供应充足,买家也不希望降价,因此超 500 万的公寓销售放缓,而 100 万-200 万之间的公寓销售强劲。但是现在,超 500 万的公寓需求上涨。分析认为这是因为得益于美股的节节攀升和资本市场的宽松货币政策,富裕人群在疫情期间变得更为富裕。

对更大空间、更适合家庭居住的公寓需求攀升。曼哈顿三到四居公寓价格中位数在今年二季度较一季度出现了两位数的增长。



## 美国房源供应量大增 35% 房价涨幅终于冷却

美国现阶段房价虽然仍高于 2023 年同期,但部分热度已经可见消退;近日多份报告显示,房价增长正在缩小,而且由于春季市场的停滞,卖家开始让步。此外,房源供应量比去年同期大增了 35%,也是房价涨幅减缓,更多买家愿意进入市场的重大原因。

根据房地产经纪公司莱坊 “Redfin” 数据显示,截至 6 月 23 日以前的 4 周内,美国典型房屋的售价首次自新冠疫情开始以来略低于其要价,约低 0.3%。去年同期,典型房屋的售价与要价相等;而两年前,典型房屋的售价约高于要价 2%。

不过这一改变不代表房价转向崩溃,5 月份,仍有将近 3 分之 2 的房屋售价超过要价,但这是自 2020 年 6 月以来的最低比例。虽然大多数卖家仍以高于去年同期类似房屋的价格上市,但一些卖家坦承,他们没办法开到那样的价格。

与此同时,抵押贷款利率依然居高不下,《每日贷款新闻》(Mortgage News Daily) 数据

显示,30 年期固定抵押贷款的平均利率连续第三个月略高于 7%。

备受关注的 S&P Case-Shiller 指数显示,4 月房价较 2023 年 4 月上涨 6.3%。5 月的房价延续了这一趋势。房价现在比 2020 年初高出 47%,中位售价是中位家庭收入的五倍。

“ICE Mortgage Technology” 房价数据显示,5 月的房价年增长从 4 月的 5.3% 降至 4.6%,这是七个月以来的最低增长率。

供应量开始增加,导致价格降温,根据 Realtor.com 的数据,目前的总在售房源比去年同期增加了 35%。但即便在最近的增长之后,库存量仍比疫情前的典型水平低 30% 以上。

洛杉矶 Redfin 经纪人马尔杰 (Marije Kruythoff) 在一份新闻稿中说,“有些买家认为他们可以获得交易,因为他们听说市场冷却,而有些卖家认为无论房屋状况如何,每栋房屋都会以高价售出。实际上,一切都取决于房屋和地点。”

著名房产经纪人预测:

## 美国这五大城市房价将飙升

百万美元豪宅 (Million Dollar Listing) 电视节目中的著名房产经纪人 Josh Altman 预测,美国五个城市的房价即将暴涨,因此想在这些城市买房的人应该抓紧时间。

Josh 在周二发表在其个人理财网站 GoBankingRates 上的一篇文章中表示,要预测哪些城市适合投资,需要考察它们的经济增长、人口趋势和基础设施发展情况。

Josh 预测房价将上涨的五个城市是:亚特兰大、达拉斯、奥兰多、凤凰城和圣地亚哥。他说:“这些城市的经济蓬勃发展,人口不断增加,就业市场强劲,经济承受能力强。我们在这些地方看到了巨大的潜力。”

**亚特兰大**  
截至 2023 年,亚特兰大的人口约为 51 万。大部分居民是千禧一代,居民年龄中位数为 33.6 岁。

根据房地产网站 Redfin 五月份的数据,亚特兰大的房屋中位价约为 429,990 美元。

亚特兰大还拥有充满活力的商业环境,LinkedIn 的 2023 年分析显示,在美国所有城市中,大亚特兰大地区创办自己企业的人数最多。

**达拉斯**  
达拉斯位于德州北部,截至 2024 年,这里的人口约为 130 万。与亚特兰大一样,这里的大部分居民都是千禧一代,居民年龄中位数为 33.1 岁。

根据 Redfin 的数据,达拉斯的房屋中位价约为 499,900 美元,同比增长了 20.7%。

据了解,德州接收了大量来自其他州的居民,尤其是加州。根据人口普查局 (Census Bureau) 提供的州际移民数据,在 2021 年至 2022 年期间,有超过 668,300 人迁入德州。

达拉斯市长 Eric Johnson 曾在今年 1 月表示,德州相对较低的住房和生活成本以及较高的生活质量正在吸引着人们。

**奥兰多**  
奥兰多以迪士尼乐园和环球影城而闻名,其人口约为 33 万,比 2020 年增长了 5.43%。

根据 Redfin 的数据,奥兰多居民的年龄中位数为 34.67 岁,房屋中位价为 407,440 美元,同比上涨了 8.7%。

这座城市正吸引着来自迈阿密的人们,尤其是年轻人。他们被吸引的原因包括这里没有州所得税、有良好的天气和工作机会。

**凤凰城**  
凤凰城是美国人口第五大城

市,拥有近 165 万居民。凤凰城居民的年龄中位数为 34.4 岁。根据 Redfin 的数据,这里的房屋中位价为 461,000 美元,同比上涨了 5.5%。

这里常年温暖的天气,以及更大、更实惠的住房吸引了年轻的富人在此扎根。

**圣地亚哥**  
海滨城市圣地亚哥是洛杉矶较为安静的兄弟城市,这里拥有约 140 万人口,是美国人口第八大城市。圣地亚哥居民的年龄中位数为 35.8 岁。

根据 Redfin 的数据,圣地亚哥的房屋中位价在这些城市中最高,为 980,000 美元,同比增长了 7.7%。

不过,根据 2024 年的人口国际住房负担能力报告,圣地亚哥与加州的其他几个城市一起被评为了房价“最重负担”城市。  
如果 Josh 的话属实,那么这里的房价还将进一步飙升,因此认真考虑购房的买家应尽快确定购房计划。

