

2024年美国生活最昂贵和最便宜的十个州

美国各州房价和物价有很大不同,即使是同样的收入,在不同的州生活,生活质量也不一样。

在华人的概念里,一想到在美国生活,首先想到的是加州和纽约州,以及纽约、旧金山或洛杉矶等著名城市。但一般来说,美国主要大都市区的生活并不便宜。数据表明,这三个城市是世界上生活成本最高的都市之一,不仅房价高,日常杂货花费也大。

美国劳工部周四(7月11日)公布的数据显示,6月份的通胀指标“消费者价格指数”(CPI)环比下降0.1%,同比增长3%,创下逾3年来的最低年增长。住房相关数据一直是美联储解决通胀问题的一个症结所在,在CPI的权重中占很大比重。最新报告显示,6月份住房成本的增幅和5月份相比有所放缓,环比增加0.2%,同比增加5.2%。

根据白宫最近的一份报告,食品价格自2022年达到高峰以来已大幅降温,再加上工资上涨和部分类别商品价格的下跌,这意味着食品的高通胀对美国人的影响在逐渐减少。但调查显示消费者仍在努力适应当今食品的高价格。

“今日美国”报导,密歇根大学消费者调查主任 Joanne Hsu 表示:“消费者仍然非常关注高物价,有相当高比例的人持续告诉我们,高物价正在侵蚀他们的生活品质。”“高物价将继续影响很多人的生活。”

幸运的是,美国还有一些州平均生活成本较低,居民仍可维持高质量生活。

CNBC根据社区和经济研究委员会(C2ER)计算的各种商品和服务的价格指数,对各州生活成本进行评级,同时还考虑了住房负担能力。CNBC表示,2024年的新情况是,随着房屋保险危机的加剧,根据最新可用数据来考虑为中等价

位房屋投保的成本。

以下是CNBC评选出的、2024年在美国生活最昂贵和最便宜的十个州。

最昂贵的十个州

1. 加州

旧金山湾区多个城市的房价位居全美最高行列,根据CNBC的数据,圣荷西平均房价高达170万美元。

在《国际住房负担能力》(Demographic International Housing Affordability)年度报告中,檀香山房价位居全球第四高。洛杉矶、旧金山、圣地亚哥也位居全球房价最高前十名。

3(并列). 麻州

根据“今日美国”(USA Today)“蓝图”(Blueprint)财经团队的计算,马萨诸塞州居民年薪均值为86,840美元,全美最高。

根据CNBC的数据,麻州大城市波士顿平均房价为96万美元。

3(并列). 夏威夷

夏威夷首府檀香山的平均房价高达167万美元以上。

在《国际住房负担能力》(Demographic International Housing Affordability)年度报告中,檀香山房价位居全球第六高。

5(并列). 蒙大拿

该州著名城市博兹曼(Bozeman)和黄石公园相邻,被广泛誉为“落基山脉的女王之城”。根据CNBC的数据,该市平均房价有79万美元以上。

5(并列). 科罗拉多

根据CNBC的数据,该州著名城市丹佛平均房价为65万美元以上。

9(并列). 华盛顿州

根据CNBC的数据,西雅图平均房价超过100万美元。

9(并列). 佛罗里达州

日益严重的保险危机加剧了佛罗里达州房屋保险的不利因素,Redfin一项调查显示,近四分之三的房屋主指出保险成本上升或承保范围发生变化。

10. 犹他州

根据CNBC的数据,盐湖城平均房价为64万美元。

最便宜的十个州

1. 西弗吉尼亚州

2. 爱荷华州

3. 密西根州

4. 俄亥俄州

5(并列). 伊利诺伊州

5(并列). 印第安纳州

7. 宾州

8. 密苏里州

9. 堪萨斯州

10. 威斯康星州

在美国住哪里生活成本最低?
在这些州,
时薪\$20就可以活得很自在

在通货膨胀之下,生活各方面的开支都越来越大,工资也越来越不够花!但其实在一些州,不需要你年入10万美元也能生活得很好。根据SmartAsset的最新分析,单身人士在美国最便宜的州只需要年收入40,000美元就能支付基本开支。

其中西弗吉尼亚州是全美生活成本最低的州,其次是阿肯色和俄克拉荷马。

根据麻省理工学院生活工资计算器追踪的数据,在西弗吉尼亚州,单身人士需要税前收入39,386美元来支付住房、交通、医疗、税收和其他常见开支。按每周工作40小时计算,在生活成本最低的这些州,相当于只需每小时工资约19到20美元即可生活舒适。而在单身生活成本最高的马萨诸塞州,单身人士需要每年58,009美元来支付基本开支,相当于每小时约28美元。

各州之间基本成本的差异主要是由于住房。农村州的住房往往最为便宜,而城市地区的就业机会更多,吸引了更多居民,推高了房价。在加州和纽约等高度城市化的州,每年的住房成本接近20,000美元,而在15个最便宜的州,这一数字大约是其一半。

农村州的税收也往往低于大城市所在的州,因为它们的基础设施和费用较低。根据SmartAsset的分析,各州之间的税收差异约为每年5,000美元到10,000美元。

不过,虽然农村州的生活成本较低,但工资也往往较低。美国全职劳工的年薪中位数接近60,000美元,而在许多最便宜的

州,最低工资劳工的收入远低于这一数字。例如,西弗吉尼亚州最低时薪为8.75美元,按每周工作40小时计算,年收入仅为18,200美元。另据美国劳工统计局2022年的最新数据,西弗吉尼亚州的家庭收入中位数仅为52,460美元,而纽约为75,910美元。

以下是单身人士美国生活成本最低的15个州:

西弗吉尼亚州: \$39,386

阿肯色州: \$39,724

俄克拉荷马州: \$40,211

北达科他州: \$40,262

肯塔基州: \$40,355

俄亥俄州: \$40,359

南达科他州: \$40,718

路易斯安那州: \$41,233

密西西比州: \$41,361

爱荷华州: \$41,678

新墨西哥州: \$41,807

内布拉斯加州: \$41,849

阿拉巴马州: \$41,911

密苏里州: \$42,024

威斯康星州: \$42,062

全美通胀最严重的十个城市,华府上榜

当前,全美范围内日用品价格仍在继续上涨,但有些地方的情况比其他地方更糟糕,尤其是在达拉斯-沃斯堡地区。

WalletHub的一份新报告显示,尽管全美通货膨胀率已降至3%,但今年截至目前,达拉斯-沃斯堡的通货膨胀率仍徘徊在5%左右。

在美国23个主要大都市,达拉斯-沃斯堡的数据仅次于檀香山,并且高于其他生活成本相对较高的城市,包括纽约市和洛杉矶。根据这项研究,达拉斯-沃斯堡的通胀率在过去两个月内也稳步上升了1%,使其成为美国通货膨胀最严重的城市。

WalletHub分析师Cassandra Happe表示,相对较高的通胀率可归因于“严重的住房短缺,以及限制性政府政策”,这导致了达拉斯-沃斯堡地区的房价飙升。其他因素包括“能源价格大幅上涨(包括电费)”,以及医疗和运输服务等关键领域的持续通胀。据《达拉斯晨报》报道,近年来,不断上涨的医疗费用与医院整合有关,而交通成本则主要与城市扩张的影响有关。

除了达拉斯-沃斯堡,檀香山是该研究中唯一一个年通胀率超过5%的城市。

以下是WalletHub对通胀最严重的大都市区的排名(从最差到最好)。该排名基于一个指数,该指数在年通胀率和截至2024年6月的两个月的通胀率之间均等加权。

1. 德州达拉斯-沃斯堡

两个月变化:1.00%

年通胀率:5.00%

2. 檀香山市区

两个月变化:0.70%

年通胀率:5.20%

3. 纽约市

两个月变化:1.10%

年通胀率:4.20%

4. 底特律

两个月变化:1.00%

年通胀率:3.40%

5. 加州河滨市-圣贝纳迪诺市-安大略市

两个月变化:0.60%

年通胀率:4.00%

6. 波士顿

两个月变化:0.60%

年通胀率:4.00%

7. 圣路易斯

两个月变化:0.80%

年通胀率:3.40%

8. 华盛顿特区

两个月变化:0.80%

年通胀率:3.30%

9. 西雅图

两个月变化:0.40%

年通胀率:3.80%

10. 圣地亚哥

两个月变化:0.50%

年通胀率:3.20%

美国抢房大战再起!
投资者涌入5大热门城市

在高利率重压下,普通购房者可能会感到被边缘化,但房地产投资者却正纷纷介入,抢占创纪录的购房份额。

根据Realtor.com 2024年第一季度投资报告,投资者在今年第一季度的房产交易中占了14.8%,这是该数据历史上(自2001年以来)的最高比例。在调查中,Realtor查阅了2000年1月至2024年3月期间美国150个最大城市的独栋住宅、公寓和联排别墅的房契记录。

Realtor.com高级经济研究分析师Hannah Jones表示,投资者通常是第一批退出市场的人,就像2023年那样,但他们也是最先重新进入市场的人,现在我们已经看到了这些迹象。

小型投资者活动猛增

2024年1月至3月,小型投资者(定义为自2001年以来购买了10套或更少的房屋)占投资者购买量的62.6%。这是自2001年起收集数据以来这一群体所占比例最高的一次。

小型投资者买房数量比2023年同期增加了6.4%,而中型(11至50套)和大型投资者(50套以上)的购买量分别下降了3.8%和13.9%。根据该报告,新冠疫情期间大中型投资者活动有所增加。Hannah说,一旦房价和抵押贷款利率达到新的高度,大型投资者就会撤出,小型投资者的份额会再次开始攀升。

房地产投资者的热门城市

在高利率和通胀高企的环境下,投资者寻求的是可负担的房产。因此,美国150个最大都市圈中投资者比例最高的地区往往位于中西部和南部。中西部大都市房屋平均价格相对较低,而这些地区的租金却在上涨,这对投资者来说是双赢的。

目前密苏里州非常抢手。2024年第一季度投资者份额最高的前五大市场中,有三个位于密苏里州。斯普林菲尔德的投资者购买了约五分之一的房产(20.5%,全美最高),堪萨斯城和圣路易斯的占比分别为20.1%和18.9%。与此同时,排名前五的还有阿拉巴马州伯明翰(18.7%)和田纳西州孟菲斯(18.2%)。

对投资者来说,现金不再是王道

在疫情期间,投资者经常以全现金出价来赢得竞标。在2021年第四季度的高峰期,69.7%的投资者以全现金交易。然而,今年第一季度,这一比例降至64%,这是自2008年以来的最低水平。

投资者买入量仍大于卖出量

今年3月,投资者购买的房产比卖出的多出约8,000套。Hannah指出,投资者受益于高租金和高租赁需求,因此不太可能抛售房产。这些房屋增加了租赁库存,但进一步限制了本就稀缺的待售库存。