

# 美国加州中位数房价飙升到这个数， 仅14%的人能买得起房

根据加州房地产经纪人协会(CAR)发布的最新报告,2024年第二季度,加州的购房成本与去年同期相比上升了9%。

在全州范围内,只有14%的居民能够负担加州中位数为90万6600美元的独立屋,这一比例较今年第一季度的17%进一步下降,显示出加州住房市场的可负担性持续恶化。

报告显示,购买加州中位数价格的房屋,购房者的年收入需要至少达到23万6800美元,才能负担起每月包括税费和保险在内的5920美元贷款支付。这一门槛显然远超许多加州居民的收入水平,导致购房能力的持续下降。相比之下,2012年第二季度时,加州56%的购房者还能负担得起当地的房价,十年之间可负担性大幅下降。

这一趋势反映出加州房地产市场的不断升温,尤其是在湾区等经济发达地区,房价持续攀升使得越来越多的中低收入家庭被排除在房市之外。特别是圣马特奥县(San Mateo)和圣塔克拉拉县(Santa Clara),购房者面临的压力尤为显著。

湾区家庭收入至少\$50万+才能买得起房

在2024年第二季度,圣马特奥县(San Mateo)和圣塔克拉拉县(Santa Clara)的购房者中,只有16%的人能够负担得起各自县的中位价独立屋。

这一比例较年初的17%和去年同期的18%均有所下降。这意味着,越来越多的湾区居民无力购买当地的房屋。

具体来说,圣马特奥县(San Mateo)中位价房屋为220万美元,一家庭的年收入需达到至少57万4800美元才能购房。假设首付20%且贷款利率为7.1%,每月的贷款支付(包括税费和保险)需要达到1万4370美元。

圣塔克拉拉县(Santa Clara)的情况也不容乐观,购房者年收入需至少52万4000美元才能负担中位价为200万美元的房屋,每月支付的贷款金额约为1万3100美元。

圣马特奥(San Mateo)和圣塔克拉拉县(Santa Clara)的购房门槛之高,使得这些地区成为了全加州仅有的两个年收入需超过50万美元才能负担房屋的县。紧随其后的是马林县和旧金山市,年收入需

求分别为46万9200美元和44万4000美元。

加州东北部房价最低

尽管湾区和南加州的一些地区购房成本高昂,但并非全州的房屋都如此难以负担。根据报告的住房可负担性指数,加州部分地区的房价仍然相对较低,尤其是在北加州和中谷地区。

位于加州东北部的拉森县(Lassen County)是全州最具可负担性的地区,52%的居民能够负担中位价为24万9950美元的房屋。中央山谷地区的格伦县(Glenn County)则以35%的可负担性排在第二位,随后是德尔诺特县(Del Norte County)和蒂黑马县(Tehama County),均为34%。

然而,与这些地区形成鲜明对比的是,莫诺县(Mono County)、蒙特雷县(Monterey County)和圣塔芭芭拉县(Santa Barbara County)被报告评为加州房价最不具可负担性的地区。在莫诺县,只有5%的居民能够负担得起当地的房屋,是全州最不具可负担性的县。

蒙特瑞县和圣塔芭芭拉县的可负担性也非常低,分别为8%和

9%。

这些地区房价高企,导致购房者需要较高的年收入才能购房。在莫诺县,购房者年收入需至少达到26万7600美元,方能负担中位价房屋。

越来越多年轻人搬离加州

与加州相比,全美范围内的购房可负担性状况相对乐观。根据全国的数据,约33%的家庭能够负担得起中位数房价为42万2100美元的房屋,购房者年收入需至少达到11万美元,每月的贷款支付额为2750美元。

这一数字明显低于加州的平均水平,显示出加州房价的高昂程

度在全国范围内也是首屈一指的。

随着加州房价的持续上涨,越来越多的中低收入家庭面临着住房危机。房屋可负担性下降不仅使得许多家庭无力购房,还导致了租赁市场的紧张。

购房者转向租赁市场,推动租金上涨,进一步加重了家庭的财务负担。

专家警告,住房可负担性问题如果得不到有效解决,可能会对加州的经济、社会结构产生长期影响。高房价可能导致人口外流,尤其是年轻一代和中等收入家庭,他们更倾向于搬迁至生活成本较低的州。



## 美国买房那些坑 9个误区抢先看!

在美国,买房不仅仅是为了现在,还要考虑未来规划。是否适合长期居住、是否有良好的发展空间等都是需要考虑的因素。不要只顾眼前,要着眼未来!以下是给大家总结的9个买房时应该关注的事项,了解越多,风险越小,别忘了点赞收藏!

1 合理的预算规划在购房之前,需要对自己的经济状况进行详细的分析和规划,制定一个合理的购房预算。购房预算不仅仅包括

房价,还要考虑到购房税费、维护费用和贷款利率等因素。合理的预算规划能够帮助购房者避免因经济压力过大而选择不适合自己的房产。

2 存在诉讼问题检查房子是否存在以前或未决的房产诉讼,作为谈判的筹码,或者是很大的危险因素,则完全避免购买。首先联系房产所在的市政办公室。对于任何未决诉讼,都有记录在案。您也可以检查在线法院数据库并联系业主协会或邻居。

3 缺乏房屋检查房屋检查是购买房产中一个重要的环节,如果在房屋检查之中发现房子有严重的结构或虫害的问题,买方可以在合同的保护期内可以取消,也可以要求卖家来进行降价或者维修!房屋检查可让你高枕无忧。

4 房屋产权未选好买房时签订的契约类型?买入后有哪些留置权?买方可以透过购买产权保险来保护自己的权益,确保之后不会遇到厘不清的产权问题,诸如此类的问题。

5 大幅降价如果房产会出现大幅的疯狂降价——这是危险信号。买家可能会喜欢这个房子,但经纪人必须要给买家提示。看清楚大幅降价是出于激励策略,或是房屋结构瑕疵?经纪人有义务帮买方找出原因。

6 忽视政府支持的贷款项目很多初次购房者希望或需要支付小额首付,但缺乏对政府项目的了解。这些项目能让符合条件的购房者够轻松地以零首付或少量首付购买房屋。可以多了解VA、USDA和FHA贷款项目。

7 社区及邻居左邻右舍的生活方式可能会影响居住的满意度和今后的转售价值。当你去看房时,检查下隔壁邻居是否有不断吠叫的狗,关于邻里生活,有很多事情你不能改变,所以一定要观察下整个社区。

8 学校排名、犯罪率当买家考虑地理区域时,审查学区的排名是必要的。谨慎的买家还应查下该地区的犯罪率及社区安全等。所有这些都需要花费一些时间,但从长远来看,这会令购买决定更稳妥。

9 影响转售的因素远离繁忙的街道、租赁物业、高压线及噪音大的地方。即使它虽然目前并没有影响到你,但在未来转售时,这些事情可能会影响你的再次出售。毕竟不是人人能接受这些问题。



## 最年轻和最富有的美国人选择移居这4个州

由于许多美国人仍然面临住房困难——无论是高抵押贷款利率、高房价、租金还是低库存,一些最年轻和最富有的房主和租房者已经采取了行动。

富裕的Z世代和26至35岁的千禧一代为了寻找更好的工作机会和生活方式,纷纷搬迁,同时享受某些州的税收优惠。

德克萨斯州奥斯汀的Engel & Völkers房地产经纪人Traci Wilson在接受《财富》杂志采访时表示:“他们希望自己的钱能花得更久、更值。”

在通货膨胀率上升的环境下,每一分钱都变得至关重要。年轻富人会思考,他们是否能够在同一个地方同时发展事业并提高生活质量?”

一些州对这些年轻专业人士显得特别有吸引力。金融咨询公司SmartAsset通过分析IRS数据,排出了那些年收入至少20万美元的年轻人迁居的州。

不出所料,排名靠前的两个州

——佛罗里达和德克萨斯——由于没有州所得税,吸引了大量的年轻富人。

1. 佛罗里达州

佛罗里达州长期以来一直是退休人员的首选,因为这里气候宜人、税收优惠。如今,年轻人也开始大批迁居至此。2022年,有3870个年轻富裕家庭迁入佛罗里达,净增加超过1700个家庭。这些家庭的平均调整后总收入超过52.6万美元,是当年美国中位数家庭收入的七倍。

《财富》杂志援引道格拉斯·艾丽曼房地产公司经纪人贾克琳·比尔德的话表示:“年轻富裕买家被南佛罗里达吸引是因为这里已成为豪华房地产、商业和文化的中心。佛罗里达州提供了高质量的生活、广泛的经济机会和税收优惠的完美组合。”

此外,像亚马逊创始人杰夫·贝索斯这样的商业领袖也选择搬到佛罗里达州。贝索斯从西雅图

搬至迈阿密,此举引发广泛关注,因为人们意识到他将节省巨额税款。今年4月,他以9000万美元购买了南佛罗里达印第安溪岛的第三处豪宅。

迈阿密如今也被称为“南方华尔街”,许多金融巨头,如Citadel的创始人肯·格里芬,也搬迁至此。

比尔德表示:“这些高调搬迁让迈阿密成为全球富豪的焦点,吸引了大量富裕买家。再加上税收优惠,许多从纽约或加州迁来的高收入人群发现,只需改变邮政编码,他们的银行账户余额就会大幅增加。”

2. 德克萨斯州

德克萨斯州也见证了富裕的Z世代和千禧一代大批涌入。2022年,该州净增加了1660个家庭,这可能得益于德州免州所得税的政策。

“很多年轻富人搬到德克萨斯州是因为税收优惠,”威尔逊说,“在德州,你的钱可以比在加利福

尼亚等地花得更值。”德克萨斯州200万美元的房产相当于加州500万美元的房产。

根据研究,加利福尼亚州的排名较低,失去了超过3000个年轻富裕家庭。高昂的房价和住房危机是主要原因。

然而,年轻人不仅仅是为了省钱,还被德州大城市的生活方式所吸引。

威尔逊解释道:“奥斯汀和达拉斯这样的‘18小时城市’因其更大空间、便利设施、低生活成本和丰富的就业机会,吸引了大量千禧一代。此外,这些地区具有巨大的投资潜力,也让年轻人纷纷扎根。”

3. 科罗拉多州

科罗拉多州在SmartAsset的迁居排名中名列第三。2022年,有720个年轻富裕家庭迁入。

科罗拉多州因其独特的生活方式,长久以来一直吸引着那些热爱户外活动的人群。这里的山脉和丰富的户外娱乐项目为年轻人

提供了理想的居住环境。

最近,科罗拉多州部分地区的房屋挂牌量有所增加,显示出房地产市场有所放缓,这让购房和租房变得更加容易。

4. 北卡罗来纳州

北卡罗来纳州的年轻富裕家庭也在逐年增加。2022年,净增加521个家庭,这些家庭的平均调整后收入为37.5万美元,是当年美国中位家庭收入的五倍。

一项研究显示,北卡罗来纳州的移民大多来自佛罗里达州、纽约州、弗吉尼亚州、南卡罗来纳州和加利福尼亚州。北卡罗来纳大学教堂山分校开发的研究表明,尽管该州征收所得税,但许多年轻富人被该州的多样化景观和生活方式吸引。

U-Haul西夏洛特分公司总裁凯·丘奇表示:“人们搬到北卡罗来纳是因为它有山、有海、有小镇和大城市。无论你想要什么,北卡罗来纳都能提供。”