

在美国购买这五类房子时需谨慎!

在美国,房地产市场很大,存在各种类型的房子。尽管有些房子非常有吸引力,但也有些房子可能并不适合投资。以下是五类房子,在购买时您可能要慎重考虑!

1 异常廉价的房子: 如果一个房子价格异常低,可能意味着存在一些潜在问题。这些问题可能包括结构或地基的损坏,未解决的法律纠纷,或者一个不受欢迎的邻居。购买这种房子可能导致您花费大量的时间和金钱来解决这些问题。

2 处于高风险地区的房子: 某些地区可能存在高风险因素,如自然灾害(地震、洪水等)或高犯罪率。购买这类房子可能导致您的安全和资产面临风险。

3 翻修需求过高的房子: 购买一个需要

大量翻修的房子可能是一项巨大的挑战。除非您具备相关的翻修经验和专业知识,否则您可能需要花费更多的时间和金钱来完成工程。

4 环境污染问题的房子: 如果房子位于污染源附近,如化工厂、垃圾场或高压输电线路,那么购买这样的房子可能会给您的健康带来潜在的风险,并且可能导致房产价值下降。

5 贷款暴露风险的房子: 在购买房子之前,确保您了解自己的财务状况并能够负担得起购买和维护这个房子所需的贷款。购买贷款暴露风险高的房子可能会给您带来财务困境。

总而言之,在美国购买房产时,确保您充分了解房屋的条件、地理位置和相关法律

要求是至关重要的。通过避免上述类型的房子,您可以最大限度地减少投资风险,并确保您的购房决策是明智的。



一年上涨12%! 研究:华盛顿特区房租涨幅位居全美首位

根据 Redfin 房地产公司最新发布的报告,华盛顿特区在过去一年的平均租金涨幅居全美主要都会区之首。报告显示,从2023

年9月到2024年9月,华盛顿特区的房租中位数上涨了12%,高于其他49个主要都市区。Redfin 的研究发现,弗吉尼亚

海滩(Virginia Beach)、克利夫兰(Cleveland)、巴尔的摩(Baltimore)和芝加哥的房租涨幅紧随其后。在租金价格方面,圣荷西(San

Jose)仍为全美房租最昂贵的城市,租金中位数为每月3,269美元,而华盛顿特区的中位数为2,088美元。此外,华盛顿特区各地的租金价格差异很大,最昂贵的西区一居室公寓平均月租达3,514美元。

与华盛顿特区的上涨趋势相反,Redfin 报告指出,佛罗里达州杰克逊维尔(Jacksonville)、北卡罗来纳州罗利(Raleigh)、圣地亚哥、奥斯汀和坦帕(Tampa)等阳光地带城市的房租中位数在过去一年中出现下跌。经济学家指出,这些地区因大流行期间需求急剧增加而经历了价格上涨,但如今随着公寓供应增多,房租开始回落。Redfin 高级经济学家 Sheharyar Bokhari 表示,供求关系是导致涨跌差异的关键因素。在奥斯汀等地,由于公寓供应充足,租金大幅下跌,而在华盛顿特区、巴尔的摩和芝加哥等地,公寓建

设还不足以满足需求,导致租金上涨。

数据显示,尽管华盛顿特区房租整体上涨,但涨幅主要集中在郊区。Redfin 的数据显示,马里兰州劳雷尔的租金中位数在过去一年上涨23.2%,达到每月1,997美元。BrightMLS 的首席经济学家 Lisa Sturtevant 指出,疫情激发了人们对居住空间的需求,联邦雇员重返办公室的速度较慢,促使租赁需求转向郊区。

华盛顿特区本身在区域住房建设方面表现优异,但多数郊区未达建设目标。例如,弗吉尼亚州费尔法克斯县只完成了其目标的三分之一。

Lisa 指出,需求能否持续、郊区住房建设能否追上需求,依然是不确定的问题。

此次数据来源于 Redfin 和 Rent.com 上登记的5个或更多单元的公寓楼的租金信息。

Top 25 biggest rent increases by jurisdiction

How median asking rent increased or decreased from Sept. 2023 to Sept. 2024

JURISDICTION	MEDIAN ASKING RENT	YEAR-OVER-YEAR RENT CHANGE (%)
1 Laurel, MD	\$1,997	23.2%
2 Oakton, VA	\$2,276	19.1%
3 Annandale, VA	\$1,984	18.8%
4 Broadlands, VA	\$2,689	17.5%
5 Woodburn, VA	\$2,355	17.2%
6 Alexandria, VA	\$2,080	16.5%
7 Burke Centre, VA	\$2,545	15.8%
8 Greenbriar, VA	\$2,227	15.5%
9 Centreville, VA	\$2,352	15%
10 Reston, VA	\$2,245	14.7%
11 Seven Corners, VA	\$2,001	14.7%
12 Calverton, MD	\$1,651	14.7%
13 Coral Hills, MD	\$1,595	13.4%
14 Greenbelt, MD	\$2,000	12.6%
15 Fair Oaks, VA	\$2,385	12.1%
16 Merrifield, VA	\$2,599	12%
17 Bethesda, MD	\$2,655	11.6%
18 Herndon, VA	\$2,200	11.5%
19 Hillcrest Heights, MD	\$1,477	11.4%
20 Marumsco, VA	\$1,983	10.2%
21 Woodbridge, VA	\$1,970	9.4%
22 Ashburn, VA	\$2,305	9.1%
23 Walker Mill, MD	\$1,650	8.9%
24 Sudley, VA	\$1,855	8.6%
25 West Gate, VA	\$1,855	8.6%

+ Show 50 more

Source: Redfin



Major Metros With Highest Rent Increases

	Median Asking Rent (Sept)	YoY Change
Washington, DC	\$2,088	12.0%
Virginia Beach, VA	\$1,625	11.3%
Cleveland, OH	\$1,350	11.1%
Baltimore, MD	\$1,620	10.6%
Chicago, IL	\$1,768	9.1%
Minneapolis, MN	\$1,649	8.3%
Providence, RI	\$2,103	7.8%
Cincinnati, OH	\$1,341	7.3%
Houston, TX	\$1,299	7.0%
Louisville/Jefferson County, KY	\$1,260	6.4%