

由于抵押贷款利率高企 房价连涨19个月 全美1月房屋销量下降

因抵押贷款利率和价格上升令许多潜在购房者望而却步,美国1月份二手房销售下滑,尽管市场上有更多的房产可供选择。

根据美联社报道,美国全国房地产经纪人协会(National Association of Realtors,缩写NAR)周五表示,上个月的销售额经季节调整后折合成年率为408万套,较去年12月下降4.9%。

与去年1月相比,今年1月销量增长了2%,这是连续第四年增长。然而,根据FactSet的数据,最新的房屋销量低于经济学家预期的411万套。

房价连续第19个月同比上涨。1月份全美房价中值较上年同期上涨4.8%,至396,900美元。

NAR首席经济学家Lawrence Yun表示:“尽管美联储(fed)进行了多轮短期降息,但抵押贷款利率几个月来一直没有变化。”“再加上房价高企,住房负担能力仍然是一个重大挑战。”

自2022年以来,美国房地产市场一直处于销售低迷状态,当时抵押贷款利率开始从疫情时期的低点攀升。去年,美国二手房销售跌至近30年来的最低水平。

去年9月,30年期抵押贷款的

平均利率一度跌至两年来的低点,但今年大部分时间一直徘徊在7%左右。这是四年多前平均利率创下2.65%历史低点的两倍多。

不断上涨的房价和抵押贷款利率的上升,可能使借款人的每月成本增加数百美元,这使得许多潜在的购房者处于观望状态,尤其是那些没有现有房屋资产用于购买新房的首次购房者。在上个月售出的所有房屋中,它们占28%,与2024年1月的比例相当,但低于去年12月的31%。去年,首次购房者的比例降至24%,创历史新低。

有能力以当前抵押贷款利率

购房或支付全款金以避免融资的购房者,上个月有更多的房屋可供选择。

NAR说,上月底有118万套未售房屋,较12月增长3.5%,较去年1月增长16.8%。

按目前的销售速度计算,这相当于3.5个月的供应,高于去年12月的3.2个月和去年1月底的3个月。传统上,5到6个月的供应量被认为是买卖双方之间平衡的市场。

待售房屋库存增加的原因之一是房产需要更长的时间才能售出。1月份,房屋通常在市场上停留41天后才售出——这是自疫情

爆发以来最长的一段时间。12月,房屋通常在市场上停留35天后才售出。

尽管库存有所改善,但卖家总体上仍比买家有优势。

上个月购买的房屋中,约有15%以高于标价的价格售出。平均每套房屋收到2.6份报价。

据报道,预计今年上半年抵押贷款利率不会大幅下降,但小幅下降可能会促使一些急切的买家采取行动,利用市场上越来越多的房屋。

纽约市住房供应率仅1.4% 幽灵屋能否成为纽约地产新热潮？

根据纽约州住房标准,纽约市正处于住房紧急状态,这意味着几乎99%的可用住房已被占用,这导致那些需要住房的人在极少的可用公寓和房屋中苦苦寻找可负担的房屋居住。

根据PIX 11报道,去年底,市议会批准了“City of Yes”计划,该计划预计将在未来15年内新增数万套急需的住房。然而,纽约市已经拥有数千栋被称为“幽灵屋”(ghost houses)的建筑。这些建筑的底层通常有商家在营业,但上层的住宅部分却被封闭、空置。

这些建筑是否能被纳入纽约市增加住房供应的计划,取决于多个因素。然而,许多住房政策相关人士认为,任何增加住房供应的办法都值得尝试。

在东哈林(East Harlem)的三

大道106街到110街之间,就有近十栋这样的幽灵屋。

在附近一所日托中心工作了近30年的桑普森对这些被封闭的公寓感到惋惜。“真是太可惜了,房子竟然没被利用起来。”她说道。这些公寓整整占据了一整个街区,底层的商铺仍然在正常营业,而上层公寓则被封闭。

这样的情况不仅限于东哈林。在曼哈顿,从华盛顿高地(Washington Heights)168街和169街之间的阿姆斯特丹大道(Amsterdam Avenue),一座汽车配件商店楼上所有窗户都被水泥砖封堵;到上东区96街和列克星敦大道(Lexington Avenue)交界处的一家便利店上方,窗户都被石膏封住;再到中城第三大道43街和44街之间的一排餐馆上方的封闭楼

层——这种“幽灵楼”数不胜数,居民们有时也称它们为“鬼屋”(haunted houses)。

许多东哈林的居民认为,在纽约市住房紧缺的情况下,这些幽灵屋应该被改造成住宅。

情况十分严峻——根据纽约州法律,当一个城市或城镇的可用住房供应低于5%时,就会被认定为住房紧急状态。而纽约市的空置率远低于这一标准,只有1.4%的房屋可供出租或购买。

纽约市住房保护与发展局(HPD)局长卡里翁表示,政府正在与私人开发商和房产所有者合作,通过提供各种激励措施,尽可能利用现有房产来增加住房供应。

他强调,政府向私人合作伙伴传递的信息是:“改善这些房屋,控制你的税务负担,而不是把成本转

嫁给租户。”

卡里翁还表示,“City of Yes”计划将起到重要作用。该计划由市长亚当斯推动,并于去年12月获得市议会批准。它放宽了部分住房开发的法规,并增加了激励措施,预计在未来15年内新增82,000套住房。

“我们还需要保护现有的住房。”卡里翁补充道。他表示,除了该计划之外,政府还采取了多种措施,与房产所有者和开发商合作,增加住房供应。

城市规划专家拉丽莎·奥尔蒂斯(Larisa Ortiz)表示,“这正是我们在重新规划(rezoning)后想要看到的成果。”当时,她正在东哈林110街和第三大道附近考察,而那里正有一栋高层建筑在施工。

此前,该地段原本是幽灵屋的

集中地,但如今正在建设一座高楼。奥尔蒂斯表示,“我们对此感到满意。”

2017年,在她担任纽约市规划局长期间,市政府推动了东哈林部分地区的重新规划,以促进住房建设。新规定允许建筑高度增至20层,是之前允许高度的四倍。

然而,不是所有居民都对这些新建筑感到乐观。63岁的东哈林居民罗德里格斯(Max Rodriguez)对新建住宅的价格表示担忧。

这个问题反映出许多居民对新建住宅是否真正可负担的忧虑。尽管政府正在努力增加住房供应,但许多人担心,新建的房屋是否真的能解决纽约市长期以来的住房危机,或者只是进一步推高房价,让低收入居民更加难以找到可负担的住所。



(接上期)

离市中心越远,人们负担得起的社区就越多。SoMa是创业公司和豪华共管公寓的聚集地,由于通勤方便,是最受租房者欢迎的社区之一。

海耶斯谷(Hayes Valley)位于市中心,是另一个热点地区。因为从这里到达市中心很方便,加上拥有时尚的精品店、餐馆和夜总会,所以这个地区也蓬勃发展。

湾区包括其周边城市,如东湾

的奥克兰和硅谷的圣何塞,这些城市以相对的购买力吸引了居民。硅谷更是科技界一些大公司的所在地,包括特斯拉(Tesla)、苹果(Apple)、雅虎(Yahoo)、Facebook、谷歌和Netflix,以及无数初创公司和为它们提供资金的风投公司。

在体育方面,金州勇士队在旧金山Mission Bay新建的Chase Center进行比赛,而巨人队则驻扎在路边的甲骨文公园。持续的温和天气让当地人享受着城市的绿

色空间,如金门公园和多洛雷斯公园,以及附近的海岸线,包括贝克海滩和半月湾。在旧金山现代艺术博物馆,在这个城市众多的街头节日或音乐会中,或在“仅在旧金山”的庆祝活动中,比如穿衣服到破浪马拉松和海军观战舰队周,让你的文化得以传播。

就体育运动而言,金州勇士队在旧金山Mission Bay新建的蔡斯中心(Chase Center)比赛,而巨人队则坐落在道路旁的甲骨文公园。

持续的温和天气使当地人可以享受城市的绿色空间,如金门公园(Golden Gate Park)和多洛雷斯公园(Dolores Park)等城市绿地,以及附近的海岸线,包括贝克海滩(Baker Beach)和半月湾(Half Moon Bay)。

在旧金山现代艺术博物馆,在众多的街头节日或音乐会中,或在“only in SF”(“仅在旧金山”)的庆祝活动中,你都可以享受到不同文化的碰撞。

除了古怪的酒吧,旧金山还是全美人均餐馆数量最多的地方。当地美食包括世界著名的餐馆、新鲜海鲜、墨西哥卷饼、韩国玉米饼和日本拉面等。它不仅是北加州的最佳居住地之一,而且还是整个加州的最佳居住地之一。

圣地亚哥

阳光明媚的圣地亚哥不仅是美国最好的海滩胜地之一,也是加州第二大城市(仅次于洛杉矶)和

美国第八大城市。

除了冲浪、日光浴和游泳之外,圣地亚哥海滩还享有太平洋的壮丽景色。占地4200英亩的米申湾公园(Mission Bay Park)被27英里的沙质海岸线环绕,是同类公园中最大的水上公园。日落崖自然公园(Sunset Cliffs Natural Park)拥有广阔的海景,悬崖和洞穴,凉爽的潮间带,当然还有迷人的日落。

圣地亚哥有众多景点,如巴尔博亚公园、圣地亚哥动物园和海洋世界。从奢华的拉霍亚(La Jolla)到悠闲的太平洋海滩(Pacific Beach, PB),这座城市的社区包括希尔克雷斯特(Hillcrest)和市中心的煤气灯区(Gas Lamp Quarter)。

Gaslamp以夜生活闻名,是该镇许多最好的酒吧和最受欢迎的餐馆的所在地。鱼肉卷饼、加州风味的墨西哥卷饼(里面有炸薯条)和巴哈式的墨西哥食物构成了当地美食。

这里有很多迷人的海滩社区可供居住,你只需要找到你感觉喜欢的那款,然后在那里寻找公寓。

萨克拉门托

你可能会惊讶地看到萨克拉门托出现在我们的加州最佳居住地名单上,但加州的内陆首府有许多大城市的特权,而且价格又更低。

这座城市靠近葡萄酒乡、太浩湖,也像旧金山一样紧邻海岸。萨克拉门托比那些迷人的海滨城市

更小更平坦。然而,年轻的家庭、千禧一代和艺术家们却因为合适的生活成本、艺术氛围、夜生活、健康的就业市场和多样化的人口而纷纷涌向这里。

这个真正独特的小镇拥有绿树成荫的街道、充足的水路以及传奇的淘金热历史。因为拥有比美国任何城市都多的树而被成为“树之城”。萨克拉门托位于内华达州北部,内华达山脉的底部,夏季干燥炎热。不过,这里有萨克拉门托-圣华金三角洲,又名三角洲,一个朴实无华的水道,当地人可以在那里划船和游泳。其他景点和活动还包括萨克拉门托历史博物馆、克罗克艺术博物馆。

萨克拉门托周围都是农场,所以这座城市非常注重从农场到餐厅的场景。除了丰富的食物选择,这里还是全美最好的啤酒和咖啡城市之一。你可以享受来自Porchlight Brewing Co., Track 7 Brewing Co.的冰冷啤酒,或者跳上萨克拉门托啤酒列车!

中城是该市最受欢迎也最昂贵的社区之一。位于州议会大厦附近,距离萨克拉门托河岸和新兴市中心仅几步之遥,为人们提供美食和夜生活,以及商店和各种居住场所。福尔松(Folsom)是适合家庭居住的绝佳去处,而附近的戴维斯(Davis)和尤巴城(Yuba City)也正成为热门居住地。(完)

盘点加州的最佳居住地 有你在的城市吗？