

# 美国人拥有房产越来越难

## 加州113个城市房价超过100万美元

虽然美国的“入门级”房子平均价格仅为19.3万美元,但是全美有233个城市的“入门级”房价高达100万美元以上,其中加州占了一半,有113个城市位列其中,凸显加州房价之高以及首次购房者面临的严峻挑战。

根据房地产网站Zillow的最新数据显示,截至2025年3月,全美有233个城市的入门级住房——即价格处于当地房地产市场最低三分之一范围的住房,价格已达到或超过100万美元。这一数字与五年前的85个城市相比,几乎增加了三倍,反映出近年来美国部分地区房价的飞速上涨,尤其是在疫情爆发后的经济与市场剧烈波动下。

Zillow高级经济学家卡拉·吴(Kara Ng)在报告中表示:“首次购房者面临的曾经难以想象,但现在却变成了现实。过去100万美元可供选择的大型家庭住宅,现在在许多城市只能买到入门级房产。”

### 加州

#### 领跑百万美元首套房市场

加州继续蝉联全美最昂贵的房地产市场,不仅在总体房价中高居前列,在入门级房价方面也遥遥领先。报告显示,该州目前共有113个城市的首套房售价超过100万美元,几乎占据了全美该类别城市总数的一半。

在全美范围内,包括纽约州(32个城市)、新泽西州(20个城

市)、佛罗里达州和马萨诸塞州(各11个城市)在内的一半以上州份,也至少有一个城市跻身百万美元首套房行列,房价高企的趋势正逐渐向东海岸以外地区蔓延。

城市分布也呈现出明显的聚集性。纽约都会区(涵盖新泽西州和宾夕法尼亚州部分地区)目前以48个百万首套房城市排名全美第一;其次是旧金山都会区(43个)、洛杉矶(34个)、圣何塞(16个)、迈阿密(8个)和西雅图(8个)。

美国十大百万首套房州排行榜:

- 加州:113个城市
- 纽约州:32个城市
- 新泽西州:20个城市
- 佛罗里达州:11个城市
- 马萨诸塞州:11个城市
- 华盛顿州:8个城市
- 德克萨斯州:7个城市
- 康涅狄格州:4个城市
- 夏威夷州:4个城市
- 马里兰州:4个城市

### 转向

#### 市场开始转向买房市场

尽管部分地区房价居高不下,但Zillow也指出,房地产市场正在出现微妙的变化。2025年初,全国符合“百万美元首套房”标准的城市数量为239个,而当前已略降至233个,反映出部分市场正出现调整迹象。

“随着更多房屋上市,挂牌时间延长,加之卖家以创纪录速度降



价,买家开始重新获得谈判空间。”Kara Ng指出。

这一趋势也得到了Redfin的支持数据印证。Redfin报告称,2025年第一季度中,44%的卖家愿意向买家提供购房优惠,高于去年同期的39%。在西雅图和波特兰等城市,这一比例甚至分别高达71%和64%。

全国房地产经纪人协会(NAR)提供的数据显示,今年3月美国现房销售价格中位数为403,700美元,虽然创下该月份的历史新高,但同比增长仅为2.7%,为近八个月来最小的涨幅。

Redfin分析还发现,截至4月20日,11个主要城市出现房价同比下降,其中德克萨斯州圣安东尼奥

下降3.7%、加州奥克兰下降3.5%、佛罗里达州杰克逊维尔下降2.2%。

购房贷款方面,根据房地美最新数据,30年期固定抵押贷款平均利率上周降至6.81%,虽然低于去年同期的7.17%,但仍远高于疫情时期3%左右的低利率水平。这种高利率环境使许多首次购房者面临更高的月供压力,加剧了负担。

## 美国这十州“炒房”回报揭秘 最高竟超\$16万

炒房获利很大一部分依靠投资者的眼光和能力,才能获得可观利润;专家表示,居高不下的房贷利率和房价让许多投资者转换投资目标,但有能力和雄厚资本的人仍能透过合适房源获利,Realtor报道,全美炒房获利最丰润的州前十名平均利润超过10万元,第一名甚至高达16.5万元。

报道指出,过去五年,房市先是逐渐成长,随后显著下跌。Realtor资深经济研究分析师琼斯(Hannah Jones)说,疫情期间因为极低的房贷利率和飙升的房价,让炒房成为获利保证,但如今情况已大不相同,转售房屋变得有风险,变得不是那么吸引投资人。

不过不那么吸引人并不代表毫无利润可言,ATTOM最新的转售房屋报告显示,去年美国房屋转售的平均利润率为29.6%,是2008年以来的第三低;若将炒房定义为首次购买后两年内出售,从2023年到去年,炒房的数量下降了29%。

琼斯说,2023年至去年,炒房活动下降将近三分之一,因为居高不下的房价和利率使得许多潜在

的炒房者选择在其他地方投资,不过虽然高昂的住房成本可能削弱人们对炒房的兴趣,但若有能力和资本的人能在合适的地点买房,他们仍可获利。以下是去年炒房获利最高的州前十名。

- 1.特拉华州投资回报率:8%利润:16万5763元
- 2.马里兰州投资回报率:8%利润:15万元
- 3.新泽西州投资回报率:3%利润:14万9550元
- 4.维吉尼亚州投资回报率:1%利润:12万元
- 5.宾州投资回报率:3%利润:11万3900元
- 6.田纳西州投资回报率:8%利润:10万元
- 7.伊利诺州投资回报率:1%利润:9万元
- 8.肯塔基州投资回报率:7%利润:8万5千元
- 9.路易斯安纳州投资回报率:65%利润:7万8千元
- 10.密歇根州投资回报率:8%利润:7万1千元

报道指出,ATTOM统计,全国213个大都会地区中,有141个去年转售房屋的利润上升;人口至少100万人的56个大都会区域中,中位数房价获利最高的地方是加州圣荷西及旧金山,分别为28万3千元及21万8千元,纽约为17万5千元,圣地亚哥为17万5千元,华盛顿特区则是17万元。

都会区如圣荷西和旧金山都是中数位住宅价格超过100万元的地区,纽约和华盛顿特区的房源都不是很多,专家说炒房游戏越来越难,但有资本玩的胜利者将赢家全拿。



## 高利率拖累春季房地产市场 销售创15年来同期最低

在抵押贷款利率上升和经济前景不确定的双重压力下,美国房地产市场传统旺季的春季市场迎来疲软开局。根据全美房地产经纪人协会(NAR)的最新数据,3月全美成屋销量年化季调后为402万套,环比下降5.9%,创下自2009年以来同期最慢的销售速度。

数据还显示,相比去年同期,今年3月的销量下降了2.4%。从地区来看,全美所有区域环比均录得下降,其中价格最高的西部地区跌幅最大,超过9%。

此次销量统计基于成交数据,因此多数反映的是1月和2月签订的购房合同,而当时热门的30年期抵押贷款平均利率仍高于7%。根据《抵押贷款新闻日报》的数据,直到2月20日利率才稳定低于7%。

NAR首席经济学家劳伦斯·

云表示:“受高利率影响,购房者的负担能力受限,导致3月销售依然低迷。目前住宅交易的流动性处于历史低点,这种趋势可能会影响整个社会的经济流动性。”

值得注意的是,尽管市场上的房源数量大幅上升,销量却未能跟进。截至3月底,待售房屋数量为133万套,同比增加近20%。按目前销售速度计算,库存相当于4个月的供应量,仍低于被视为买卖双方平衡市场所需的6个月水平。

供应上升与销售放缓的组合开始对房价形成压力。3月份成屋销售的中位数价格为40.37万美元,尽管仍为当月历史最高,但同比仅上涨2.7%,为自去年8月以来的最小年度涨幅。自去年12月以来,价格同比增幅已连续三个月收窄。

云补充道,“与波动较大的股票和债券市场相比,房地产财富仍

在稳步增长。根据联储的资金流动数据,美国房地产资产总值已达到52万亿美元。”

从购房群体结构看,首次购房者在3月占市场份额的32%,与去年同期持平。全现金交易占比从去年同期的28%降至26%,而投资房的购买比例维持在15%。

展望未来,房地产经纪人报告称3月的购房合同取消数量上升。考虑到4月股市波动,这一趋势可能还将持续。

海军联邦信用合作社企业经济学家弗里克(Robert Frick)指出:“3月份的数据已经表现不佳,而未来可能会更具挑战性。在持续高房价和高利率的背景下,如果新一轮关税导致家居用品价格上涨,加剧消费者对通胀与就业的担忧,许多家庭的购房意愿将进一步受挫。”

## 全美大城市租房比买房更划算 平均节省达38%

消费者金融服务平台Bankrate日前发布的一项最新研究显示,在全美50个最大城市中,租房在经济上普遍优于买房。

根据房地产平台Redfin数据,截至2025年2月,美国中等价位住房的月供为2768美元,较去年上涨2.4%;而平均租金加租房保险仅约2000美元,同比下降超过1%。这意味着相较买房,租房每月可节省约768美元,节省幅度高达38%。

Realtor.com高级经济学家伯纳(Joel Berner)指出:“对于预算

有限的家庭而言,租房无疑比承担房贷压力更易负担。但人们也应意识到,购房能够带来资产增值与代际财富的积累,而这正是租房所无法提供的。”

研究还发现,不同城市之间的租购成本差异幅度巨大。租房与买房成本最为接近的城市主要集中在中北部的传统工业城市,例如相差2%的底特律,相差10.3%的费城,以及相差11.5%的克利夫兰。

而差距最大的城市则多位于科技产业发达的西海岸地区,旧金山的买房成本比租房高出

190.7%,同样位于加州的圣何塞差距为185.6%。

在这些高成本市场,购房的月支出几乎是租金的两到三倍,使得租房成为多数中产家庭的首选。

另一方面,尽管部分城市的租购成本差距相对较小,但多位业内专家仍建议购房者谨慎对待投资房产的决策。

Zillow首席经济学家奥尔森表示:“购房是一项复杂且长期的决策。购房者应在深入调研、明确预算和获得专业支持的前提下进行操作。”