全美买房最实惠和最不实惠城市出炉

加州三城上榜

近年来，美国买房成本持续攀升。房价上涨、贷款利率飙升，让许多家庭在购房路上倍感压力。不过，只要愿意灵活选择地理位置，仍有不少城市提供了相对实惠的购房机会。

根据圣路易斯联储的数据，2025年第一季度全美房屋销售价格中值已达到41.69万美元，远高于2019年同期的31.3万美元，涨幅超过30%。与此同时，30年期固定抵押贷款的平均利率也接近7%，相比2021年1月创下的历史低点2.65%，翻了近两倍。这种“高房价加高利率”的组合，使得在美国许多城市拥有住房成为一种挑战。

财经网站WalletHub近期发布的一项研究，比较了全美300个城市的购房负担能力，考虑的因素包括房价与收入比、房屋库存与空置率、房地产税率、房主保险费用、整体生活成本等10项指标。研究结果显示，虽然大部分热门城市购房压力大，但仍有部分地区因房价低、生活成本不高而成为潜在买家的“避风港”。

在这份榜单中，密歇根州的弗林特市（Flint）排名第一，成为全美最实惠的购房城市。该市房价中值为每平方英尺61美元，是全美最低之一。更重要的是，当地房屋空置率近21%，意味着市场选择空间充足，有利于买方讨价还价。

密歇根州的底特律则位居第二，拥有超过22%的住房空置率，也是一座典型的买方市场。排名第三的匹兹堡则以“购房比租房更划算”的性价比优势受到关注，成为购房者理想目的地之一。

相较之下，加州的多个城市购房负担居高不下。其中，圣巴巴拉被评为全美最不实惠的购房城市，原因包括房价高、生活成本高、可用房源有限等。加州的圣莫尼卡也在住房负担能力方面排名倒数第二，而伯克利则在租售比方面全美最低，意味着在当地租房要远比买房更经济。

春季购房季降温　抵押贷款利率和房价高企导致4月房售放缓

4月份，美国二手房销量出现下滑，抵押贷款利率上升和房价上涨阻碍了潜在购房者，而4月通常是传统房地产市场一年中最繁忙的时期。

根据美联社报道，全美房地产经纪人协会（NAR）周四表示，上个月美国二手房销量较3月份下降0.5%，经季节性调整后的年率为400万套。此次销量下滑是自2009年美国房地产危机以来，4月份销量增速最慢的一次。

与去年4月份相比，4月份销量下降了2%。据FactSet的数据，最新的房屋销量略低于经济学家预期的410万套。

房价连续第22个月同比上涨，尽管涨幅是2023年7月以来的最低水平。4月份，全国房屋销售中位价同比上涨1.8%，至41.4万美元，创下4月份的历史新高。

“负担能力状况显然正在损害市场，尤其是抵押贷款利率上升，”NAR首席经济学家劳伦斯·云表示。

过去三年，美国二手房销量约为疫情前的75%。市场低迷始于2022年初，当时抵押贷款利率开始从疫情时期的低点回升。去年，房屋销售量跌至近30年来的最低水平。

抵押贷款买家房地美（Freddie Mac）的数据显示，30年期抵押贷款的平均利率一直相对接近今年迄今为止的最高水平，略高于7%，该利率是在1月中旬创下的。迄今为止，平均利率的最低点出现在五周前，当时曾短暂降至6.62%。

上个月购买的房屋很可能是在3月和4月签订的合同，当时30年期抵押贷款的平均利率在6.62%至6.83%之间。

高昂的抵押贷款利率会给借款人每月增加数百美元的成本，许多潜在购房者因此望而却步，他们难以找到负担得起的房屋。

多年来，房价飙升，许多美国人如今已无力拥有住房。过去六年，美国房屋销售中位价上涨了53%。

与近年来相比，那些能够以当前抵押贷款利率购房的购房者正受益于市场上更多房屋的供应。

NAR表示，截至上月底，未售出房屋数量为145万套，较3月份增加9%，较去年4月份增加20.8%。这是自2020年9月以来市场上待售房屋数量最多的一次，但仍远低于疫情前约200万套的正常水平。

最新的未售库存快照按当前销售速度计算，相当于4.4个月的供应量，高于去年4月底的3.5个月。传统上，5到6个月的供应量被认为是买卖双方平衡的市场。

待售房屋库存上升的一个原因是房产出售时间延长。NAR表示，上个月房屋通常在市场上停留29天后才能售出，高于去年4月的26天。

市场上房源选择范围的扩大可能有助于促进首次购房者的销售。上个月，首次购房者占销售额的34%，为2020年7月以来的最高水平，但仍低于40%的历史正常水平。

上个月，有能力避开抵押贷款利率、全现金购房的购房者占房屋销售额的25%，低于去年同期的28%。NAR表示，投资者在上个月售出的房屋中占15%，低于上年同期的16%。投资者购买的房屋很多都是全现金购买。

特朗普释放重磅消息：

正认真考虑让房利美、房地美重新上市

美东时间周三，美国总统特朗普表示，他将在不久的将来就将房利美和房地美上市做出决定，并称他正在“非常认真地考虑”这一举动。

特朗普在其自营社交平台Truth Social上发布帖子称，他将与财政部长斯科特·贝森特、商务部长霍华德·卢特尼克以及联邦住房金融总监威廉·普尔特（William Pulte）讨论这一话题，并在“不久的将来”做出决定。

他补充说：“房利美和房地美运营得很好，拥有大量现金流，现在似乎是时候了。请继续关注!”

“两房”上市的前因后果

房利美和房地美分别于1938年和1970年由美国国会创立，在2008年以前，其性质是由美国财政部支持的私营公司。

这两家公司是美国住房抵押贷款市场的支柱，共同支撑着美国约70%的抵押贷款。虽然它们不直接向购房者提供抵押贷款，但他们通过从私人贷款机构购买住房贷款，并将其重新包装为抵押贷款支持证券，从而扩大全美住房贷款市场。

但在2008年，由于美国房地产市场崩溃，房利美和房地美蒙受了巨大财产损失，一度面临倒闭风险。为了避免对美国经济造成灾难性影响，美国政府决定接管它们，并为其提供了约1875亿美元的资金救助。

作为救助的交换条件，美国政府获得了这两家公司优先股，给予财政部在分红和公司资产分配时的优先权。

自此，房利美和房地美进入“托管”状态，由政府直接干预和管理其运营。2008年9月，这两家公司被置于新成立的联邦住房金融局（Federal Housing Finance Agency）的监管之下。

2010年6月，联邦住房金融局发表声明，要求房利美与房地美将它们的股票从纽约证交所退市，转至OTC市场交易。

美国政府的接管使得房地美和房利美渡过了危机，但“托管”状态也限制了它们的独立性。因此，特朗普在共和党的许多盟友长期以来一直主张结束政府对房利美和房地美的监管，令其能够重新独立运营，恢复市场化运作。

包括在2019年，即特朗普的第一个任期内，特朗普也曾一度试图让这两家公司摆脱政府对其的控制，但最终告败。

在去年末，特朗普赢得美国大选后，对冲基金大佬比尔·阿克曼就曾预言，“两房”有望在特朗普政府2.0下脱离联邦政府脱管，并有可能在2026年左右公开上市。

房地美股价在过去一年走势

自去年11月特朗普赢得大选以来，房利美和房地美的股价在OTC市场上就开启了强劲涨势。今年1月初，在联邦住房金融局发布新指引，重新赋予财政部对房利美和房地美这两家“政府支持企业”取消托管的最终批准权后，“两房”股价一度飙升近30%创下五年新高，表明投资者对特朗普政府取消托管的乐观预期。

“两房”私有化或推高房贷利率

一些主张将“两房”私有化的人认为，私有化可以减少政府风险，并促进美国抵押贷款市场内的更多竞争和效率。他们声称，私有化可以透过限制纳税人所面临的潜在损失，来构建更永续的住房金融体系。

然而，也有专家警告称，对房利美和房地美进行私有化可能让投资者对抵押贷款支持证券更为谨慎，从而推高抵押贷款利率。在美国抵押贷款利率本就已经居高不下、房价持续攀升的当下，这可能会打破抵押贷款市场的平衡，使美国人借钱买房的成本更高。

穆迪分析公司首席经济学家马克·赞迪（Mark Zandi）曾估计，这两家公司私有化可能会使普通美国人每年在抵押贷款上多花费1800至2800美元。

今年2月，贝森特表示，房利美和房地美是否脱离监管将取决于抵押贷款利率的影响。

贝森特在接受采访时表示：“房利美和房地美私有化的优先事项，也是我所关注的最重要的指标，是任何有关抵押贷款利率将上升的研究或暗示。”

目前监管控制房利美和房地美的联邦住房金融局负责人威廉·普尔特（William Pulte）表示，任何将房利美和房地美私有化的举措都需要对这一举措可能对抵押贷款利率产生的影响进行“深入研究”。