美中西部城市成購房「避風港」

【看中國記者田靜心編譯/綜合報導】美國房價持續上漲這些年，首次購房者想找到價格合適的房子越來越難。房地產網站Realtor.com 10月8日發布的最新研究顯示，部分中西部城市仍保留著相對充足的入門級住房選擇，其中俄亥俄州托萊多以42.1%的占比，在全美100個最大都會區中排名第一。這項研究分析了全美100個最大都會區，約8300個郵政編碼區域的待售房屋數據，把掛牌價不超過當地房屋掛牌價中位數80%的住宅，歸類為「入門級住房」。

2019年8月，全美劃分入門級住房的價格門檻約為26萬美元，到2026年8月已升至34萬美元，7年間上漲30.8%。與此同時，入門級住房占全部待售房源的比例，從38.1%降到36.2%。但報告指出，這個降幅主要發生在疫情期間，到2022年8月，比例已經跌到36.3%，此後4年基本沒再變化。Realtor.com高級經濟學家漢娜·瓊斯（Hannah Jones）表示，房價可負擔性只是故事的一半，更關鍵的是，這些相對便宜的房子，到底有沒有真的出現在買家想住、需要住的地方。

房源結構也在變。2019年，公寓和聯排住宅只占入門級房源的18%，到2026年已升至27.1%。瓊斯說，這類房型正悄悄成為越來越重要的購房入口，單戶獨立屋對首購族越來越難觸及的情況下，這是市場自我調整的一種方式；不過她也提醒，公寓類住宅通常伴隨著物業管理費、保險成本和貸款條件上的差異，買家不能只看價格標籤。報告估算，如果入門級住房占比維持在2019年的水平，今天的市場上應該能多出逾2.1萬套這類房源。



AdobeStock

按入門級住房占當地待售房源比例排序，俄亥俄州托萊多（Toledo）以42.1%居首，其後是密蘇里州聖路易斯（40.7%）、密歇根州底特律（39.8%）和俄亥俄州阿克倫（39.3%）。這幾座城市自2019年以來的房價漲幅，都低於全國平均水平。值得一提的是，托萊多這兩年本身也是地產界關注的焦點——Realtor.com今年早些時候發布的「2026年十大熱門房市」榜單裡，托萊多排名第四，預測當地房屋中位價將上漲13.1%。

不過，一座城市入門房比例高，不等於買家在各個片區都有同樣多選擇。研究進一步比較房源在不同郵政編碼區域的分布後發現，堪薩斯城和聖路易斯的選擇面反而更廣：堪薩斯城有39個郵政編碼區域以入門級住房為主，聖路易斯有36個；相比之下，托萊多雖然整體占比全美最高，符合「入門房主導」的郵政編碼區域卻只有8個，阿克倫也只有10個。

Realtor.com同日發布的另一篇報導，給出了更具體的價格參考。今年8月，堪薩斯城入門級住房的掛牌價中位數約為31.2萬美元，聖路易斯約為23.1萬美元。當地房地產經紀人表示，在堪薩斯城部分地區，31.2萬美元的預算能買到兩到三間臥室的住宅，有些還帶車庫；市區一些歷史較久的社區，也能找到面積較小的老式獨立屋。在聖路易斯，購房者可能以更低價格，買到經過部分翻新、結構狀況良好的住宅，但如果想住進學區較好的社區，通常得加預算，或者接受面積更小、裝修更簡單的房子。

跟2019年相比，南卡羅來納州哥倫比亞的入門級住房占比下降了8.3個百分點，降幅全美最大；北卡羅萊納州溫斯頓-塞勒姆下降7.5個百分點，佛羅里達州開普科勒爾-邁爾斯堡下降6.9個百分點，喬治亞州奧古斯塔下降6.5個百分點。這幾座城市的房價雖然已從2022年高點回落，但入門級住房在當地房源中的占比，並沒有跟著恢復。反方向的例子也有：愛達荷州博伊西的入門房占比提高了4.7個百分點，俄勒岡州波特蘭提高4.0個百分點，愛荷華州得梅因提高3.7個百分點，加州聖荷西提高2.9個百分點，科羅拉多州丹佛提高2.5個百分點。不過報告特別提醒，「入門級」是按各地自身房價水平劃分的相對概念，占比提高不代表這些城市的房子實際變便宜了。

研究把約8300個郵政編碼區域按房源結構分類：18.3%以入門級住房為主，20.3%以「改善型住房」（掛牌價達到中位數125%以上）為主，剩下61.4%屬於混合型市場——兩類房源占比都沒有達到60%的門檻。全美100個最大都會區裡，有81個以這類混合型區域為主。

瓊斯說，這項數據的關鍵發現是，多數入門級住房其實並不在以「入門房」為主的郵政編碼區域裡，而是散落在混合型區域，甚至一些以改善型住房為主的地方也能找到。這意味著首購族在比較城市之間差異的同時，也值得再往下看一層，細看同一座城市裡不同片區的房源構成。

未來十年 或釋出千萬套房

【看中國記者田靜心編譯/綜合報導】最新研究顯示，隨著嬰兒潮世代和沉默世代逐漸老去，未來十年美國預計將有約1390萬套住房由年長屋主釋出，但入門級住房有限，首次購房者恐難明顯受益。

房地產網站Realtor.com於10月5日發布報告指出，這兩個世代持有並居住的住房，預計從2026年的3670萬套，降至2036年的2280萬套，平均每年減少139萬套，較過去十年增加約74%。

這波被稱為「銀色海嘯」（Silver Tsunami）的住房釋出潮，有望緩解供應緊張。過去一年，美國住宅掛牌總量約572萬套，較疫情前少57萬套。若2027年釋出的住房約45%進入市場，便可能填補缺口。

然而，預計釋出的1390萬套住房中，約990萬套（71%）為3至4間臥室住宅，360萬套為5間或更多臥室住宅。2間或更少臥室的入門級住房僅38萬套，平均每年3.8萬套。

目前入門級住房掛牌量仍比疫情前少約10%，掛牌中位價卻高出65%，相當於上漲約11.8萬美元。

報告作者、經濟學家徐佳怡（Jiayi Xu）指出，市場真正短缺的是價格可負擔的入門級住房。研究發現，這類住房未來十年的預計留住率達70.7%，另有約68%的嬰兒潮世代屋主傾向在原居所安度晚年。

因此，即使未來住房供應增加，由於小戶型房源有限、價格高企，首次購房者的負擔恐難明顯改善。



