

在令人难以置信的缩小的 南加州首发之家内



2022年11月—几十年来,独户住宅一直是南加州的终极诱惑——一个在您自己的财产中舒适地过上阳光和沙滩生活的机会。大多数买家进入那种生活的门票是首发之家。一些谦虚但并非微不足道的东西。两间卧室,也许三间。前面有栅栏,后面有一个院子供孩子和狗玩耍。但首发之家已经改变。随着房价飙升和更高的抵押贷款利率使得一切都变得越来越难以负担,愿望清单变得越来越如意,购房者被迫寻找更小、更不实用的东西。

妥协一直是找房的一部分,但在一些两居室房屋售价为100万美元或更高的市场中——通常比要价高出数十万美元——中产阶级买家被迫尽其所能得到。

在今天的市场上,结算是合理的。满足所有条件的房屋——时髦的社区、充足的空间、有趣的建筑——仍然吸引着大量的报价,并且经常以高于要价的价格出售。但对于愿意放弃独栋住宅梦想并重新定义入门住宅的买家来说,有很多选择。洛杉矶市场上的公寓经常在300,000美元的范围内出售,这只是一些单户住宅的一小部分。其他买家则选择共同租赁单位,即居民共享建筑物所有权的安排。

随着越来越多的买家选择替代品,公寓价格的上涨速度超过了单户住宅的价格上涨速度。根据Redfin的数据,8月份洛杉矶公寓的中位售价为675,000美元,同比增长7.1%。在同一时期,单户住宅增长了0.4%。联排别墅价格也是如此,同比增长6.7%,中位数为700,000美元。

对于许多南加州人来说,单户住宅简直遥不可及。越来越多的买家开始购买两居室房屋,这推高了价格。根据Rocket Homes的数据,在洛杉矶,两居室住宅的中位数——典型的入门住宅面积——在8月份以765,700美元的价格售出,同比增长10.1%。这超过了同比增长8.8%的一居室住宅和同比增长9.1%的三居室住宅。

例如,2019年的一件作品在杰斐逊公园和赛普拉斯公园等洛杉矶的几个街区以800,000美元的价格出售了房屋。这两个地区都有一套五居室的房子,售价约为80万美元。杰斐逊公园的房屋最终在2019年以850,000美元的价格售出。现在,Redfin估计该房屋的价值为128万美元。赛普拉斯公园的房子变得更加有价值,在2019年以800,000美元的价格售出,现在估计价值145万美元。这些价格已成为标准。在杰斐逊公园,市场上没有低于120万美元的五居室独户住宅。800,000美元的价格点现在可以购买一套两居室的房子——或者是一套三居室的固定房。

“年轻的买家可以购买较小的房屋,因为他们知道他们不会永远住在里面,”她说。“买房子住30年或40年的情况不再是这样了。”