

Annual Report on the Charleston Area Housing Market 查尔斯顿地区住房市场年度报告

FOR RESIDENTIAL REAL ESTATE ACTIVITY FROM THE CHARLESTON TRIDENT ASSOCIATION OF REALTORS® MLS



2022

2022 查尔斯顿地区住房市场年度报告

FOR RESIDENTIAL REAL ESTATE ACTIVITY FROM THE CHARLESTON TRIDENT
ASSOCIATION OF REALTORS® MLS



2022 年从 2021 年结束的地方开始: 抵押贷款利率接近历史低点, 买家竞争激烈, 由于被压抑的需求和住房供应短缺, 房屋以极快的速度出售, 通常有多次出价和全现金出价, 导致销售价格飙升至新的高度。但几个月后, 随着抵押贷款利率开始上升, 这一切都发生了变化, 每月抵押贷款支付增加了数百美元, 导致住房负担能力暴跌至几十年来的最低水平。随着借贷成本持续上升, 房屋销售和房价开始放缓, 在经历了两年创纪录的活动后, 炙手可热的房地产市场终于降温。

销售额: 待完成销售额下降 20.4%, 到 2022 年为 19,153 套。全年成交量下降 17.9%, 至 19,864 套。

上市: 与上一年相比, 2022 年可供出售的房屋数量增加了 62.2%。到 2022 年底, 有 2,859 套活跃房源。新挂牌房源下降 8.4%, 全年为 23,704 套。

看房: 与 2021 年相比, 总看房量下降了 12.3%。在进入过户之前有 10 次看房, 这与 2021 年的活动持平。

不良资产: 政府和贷方之前的宽容措施再次限制了不良销售活动。到 2022 年, 止赎或卖空的成交量百分比下降了 78.9%, 占市场的 0.6%。止赎和卖空活动可能会在 2023 年增加, 但大多数房主在过去几年看到的强劲资产收益将有助于限制不良销售的数量。

新建筑: 在全国范围内, 建筑商面临成本增加、材料可用性问题和劳动力资源有限的问题, 但降低木材成本有助于抵消这些问题。建筑商通过放慢建设步伐来应对买家活动的减少, 这无助于解决总住房供应不足的长期趋势。在当地, 2022 年的供应月数为 2.8 个月。

价格: 与去年相比, 房价有所上涨。全年整体销售价格中位数上涨 13.9% 至 398,615 美元。单户住宅价格与去年相比上涨 12.0%, 联排别墅-公寓房价上涨 22.2%。

2021 年的房地产市场在当地和全国再次表现强劲。库存短缺和买家高需求继续推高房价, 有限数量的房屋和多个报价是大多数细分市场的共同主题。

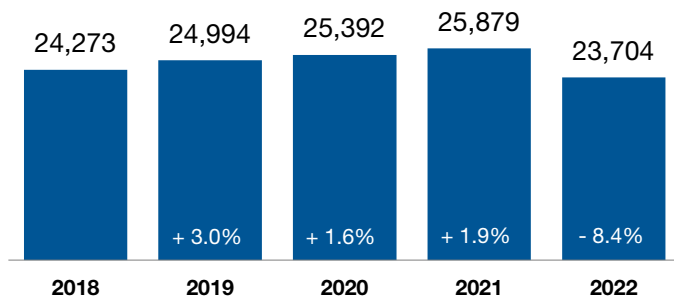
今年看起来将延续过去 18 个月的趋势, 推高房价。由于抵押贷款利率也可能在今年继续上升, 住房负担能力仍将是一个值得关注的重要因素。

Table of Contents 目录

- 3 Quick Facts 要闻速览
- 5 Property Type Review 物业类型一览
- 6 Distressed Homes Review 不良资产一览
- 7 New Construction Review 新建筑一览
- 8 Showings Review 看房一览
- 9 Area Overviews 区域概况
- 10 Area Historical Median Prices 区域历史中位价格



新上市



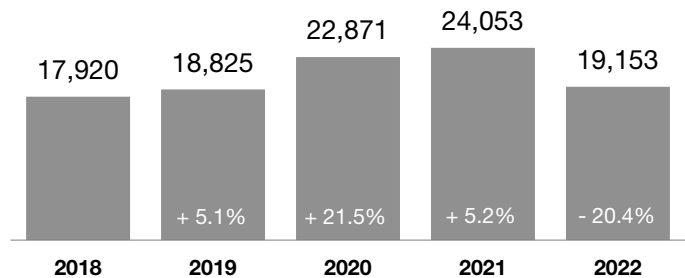
前 5 大地区: 2021 年以来新上市的变化

Seabrook Island 西布鲁克岛	+ 0.6%
Folly Beach 福利比奇	+ 0.4%
Goose Creek/Moncks Corner 鹅溪/蒙克斯科纳	- 5.5%
Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	- 5.5%
Hanahan 哈那汗	- 6.0%

倒数 5 大区域: 2021 年以来新上市的变化

Lower Mount Pleasant 下芒特普莱森特	- 22.2%
Kiawah 基亚瓦岛	- 22.5%
Downtown Charleston 查尔斯顿市中心	- 22.6%
Isle of Palms 棕榈岛	- 23.6%
Daniel Island 丹尼尔岛	- 26.3%

待过户



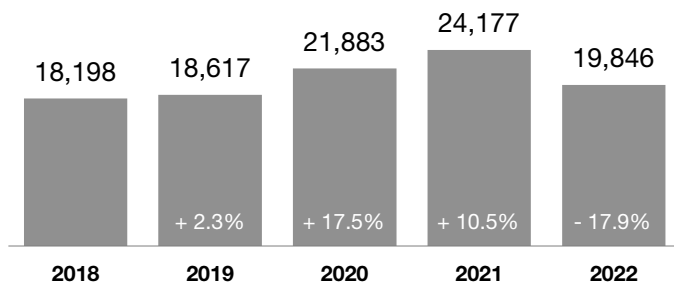
前 5 大地区: 自 2021 年起待过户销售的变化

Goose Creek / Moncks Corner 鹅溪/蒙克斯科纳	- 15.2%
West Ashley Area 西阿什利地区	- 19.0%
Greater North Charleston 大北查尔斯顿	- 20.3%
Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	- 20.4%
Hanahan 哈那汗	- 20.9%

倒数 5 大区域: 自 2021 年起待过户销售的变化

Wando / Cainhoys Area 莞岛 / Cainhoys 地区	- 34.2%
Daniel Island 丹尼尔岛	- 38.8%
Sullivan's Island 沙利文岛	- 39.7%
Isle of Palms 棕榈岛	- 40.0%
Kiawah 基亚瓦岛	- 43.2%

过户



前 5 大地区: 自 2021 年以来已过户的变化

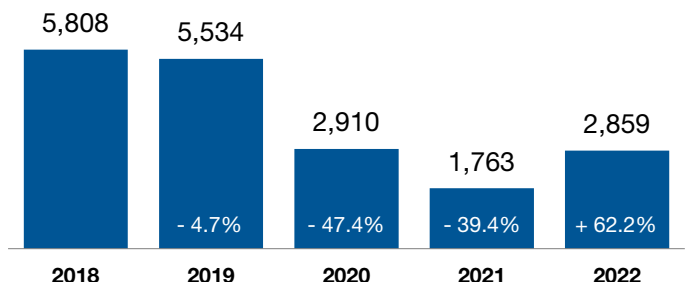
Goose Creek / Moncks Corner 鹅溪/蒙克斯科纳	- 7.9%
West Ashley Area 西阿什利地区	- 11.1%
Folly Beach 福利比奇	- 12.9%
Greater North Charleston 大北查尔斯顿	- 15.9%
Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	- 20.0%

倒数 5 大地区: 自 2021 年以来已过户的变化

Isle of Palms 棕榈岛	- 37.6%
Kiawah 基亚瓦岛	- 38.8%
Daniel Island 丹尼尔岛	- 41.7%
Sullivan's Island 沙利文岛	- 44.3%
Wando / Cainhoys Area 莞岛 / Cainhoys 地区	- 44.5%

待售房屋库存

到年底



前 5 个地区: 自 2021 年起待售房屋的变化

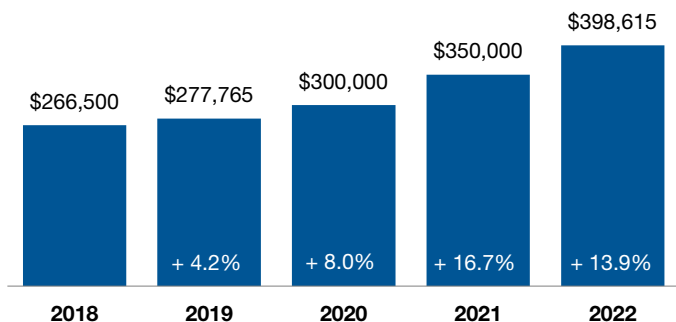
Hanahan 哈那汗	+ 28.8%
Upper Charleston Peninsula 上查尔斯顿半岛	+ 23.2%
Kiawah 基亚瓦岛	+ 22.5%
Wando / Cainhoys Area 莞岛 / Cainhoys 地区	+ 19.3%
West Ashley Area 西阿什利地区	+ 17.3%

倒数 5 个地区: 自 2021 年起待售房屋的变化

Edisto Area 埃迪斯托艾兰	- 12.8%
Lower Mount Pleasant 下芒特普莱森特	- 14.1%
Greater North Charleston 大北查尔斯顿	- 22.5%
Folly Beach 福利比奇	- 26.1%
Sullivan's Island 沙利文岛	- 36.4%



中位数售价



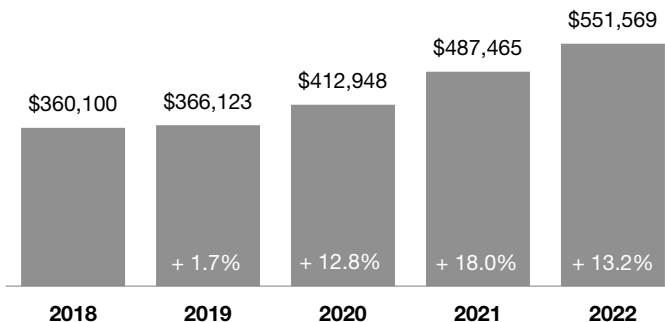
前 5 个地区：2021 年以来中位数售价的变化

Sullivan's Island 沙利文岛	+ 39.9%
Kiawah 基亚瓦岛	+ 39.2%
Seabrook Island 西布鲁克岛	+ 35.0%
Johns Island 约翰岛	+ 30.9%
Edisto Area 埃迪斯托艾兰	+ 30.1%

倒数 5 个地区：2021 年以来中位数售价的变化

Greater North Charleston 大北查尔斯顿	+ 15.1%
Wando / Cainhoj Area 莞岛 / Cainhoj 地区	+ 13.2%
Downtown Charleston 查尔斯顿市中心	+ 11.2%
Hollywood / Ravenel / Meggett Area 好莱坞/罗芙奥/梅格特地区	+ 7.7%
Upper Charleston Peninsula 上查尔斯顿半岛	+ 6.8%

均价



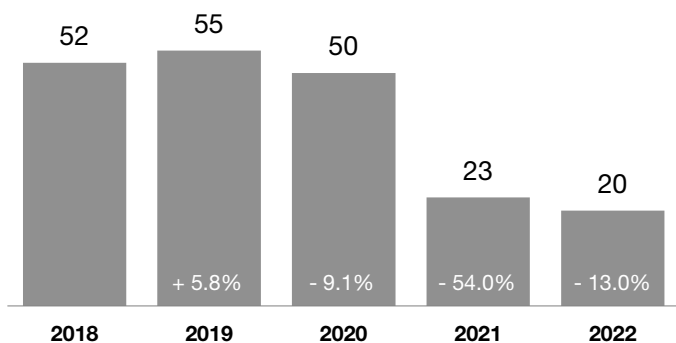
前 5 个地区：2021 年以来均价变化

Seabrook Island 西布鲁克岛	+ 42.6%
Sullivan's Island 沙利文岛	+ 41.6%
Johns Island 约翰岛	+ 34.6%
Kiawah 基亚瓦岛	+ 31.5%
Lower Mount Pleasant 下芒特普莱森特	+ 27.6%

倒数 5 个地区：2021 年以来均价变化

Wando / Cainhoj Area 莞岛 / Cainhoj 地区	+ 16.0%
Daniel Island 丹尼尔岛	+ 16.0%
Greater North Charleston 大北查尔斯顿	+ 14.8%
Edisto Area 埃迪斯托艾兰	+ 13.3%
Hollywood / Ravenel / Meggett Area 好莱坞/罗芙奥/梅格特地区	+ 6.3%

上市天数



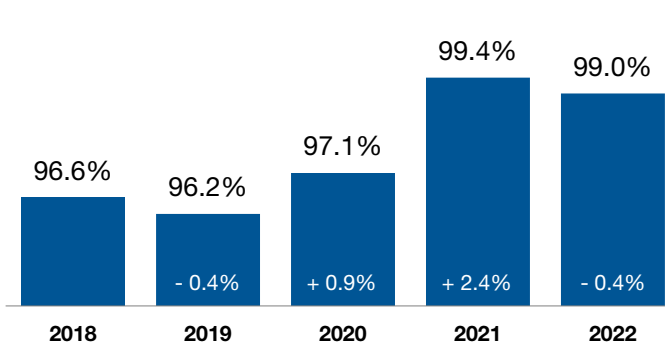
前 5 个地区：2021 年挂牌天数的变化

Goose Creek / Moncks Corner 鹅溪/蒙克斯科纳	+ 29.4%
Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	+ 5.3%
Dorchester Road Corridor 多彻斯特路走廊	0.0%
Wando / Cainhoj Area 莞岛 / Cainhoj 地区	- 6.7%
West Ashley Area 西阿什利地区	- 15.0%

倒数 5 个地区：2021 年挂牌天数的变化

Downtown Charleston 查尔斯顿市中心	- 41.3%
Edisto Area 埃迪斯托艾兰	- 43.0%
Folly Beach 福利比奇	- 45.6%
Kiawah 基亚瓦岛	- 61.8%
Seabrook Island 西布鲁克岛	- 62.4%

收到原始标价的百分比



前 5 个地区：收到原始标价的变化

Downtown Charleston 查尔斯顿市中心	+ 2.8%
Seabrook Island 西布鲁克岛	+ 2.2%
Kiawah 基亚瓦岛	+ 1.4%
James Island 詹姆斯岛	+ 1.1%
Upper Charleston Peninsula 上查尔斯顿半岛	+ 0.9%

倒数 5 个地区：收到原始标价的变化

Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	- 1.0%
Wando / Cainhoj Area 莞岛 / Cainhoj 地区	- 1.0%
Hollywood / Ravenel / Meggett Area 好莱坞/罗芙奥/梅格特地区	- 1.0%
Isle of Palms 棕榈岛	- 1.1%
Sullivan's Island 沙利文岛	- 1.6%

Property Type Review 物业类型一览

20

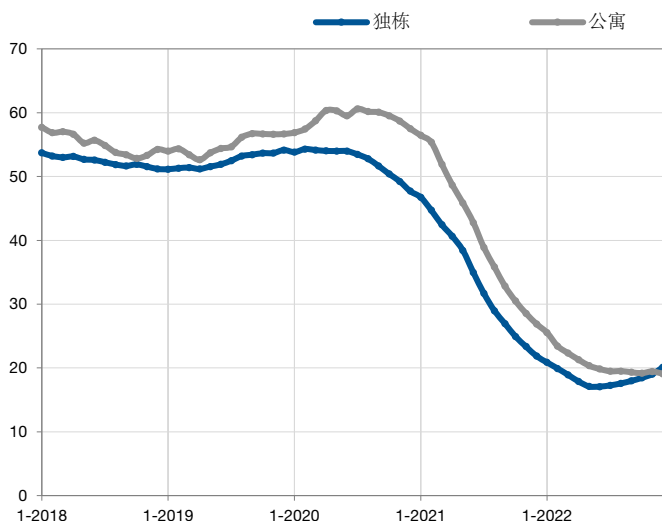
平均上市天数
独栋

19

平均上市天数
联排别墅/公寓

上市到售出的时间

此图表对每个数据点使用 12 个月的滚动平均值。



前 10 大地区：2022 年联排别墅/公寓市场份额

Downtown Charleston 查尔斯顿市中心	47.5%
Kiawah 基亚瓦岛	42.4%
Seabrook Island 西布鲁克岛	37.8%
Folly Beach 福利比奇	37.4%
Daniel Island 丹尼尔岛	36.9%
Isle of Palms 棕榈岛	35.6%
Lower Mount Pleasant 下芒特普莱森特	30.7%
Wando / Cainhoy Area 莞岛 / Cainhoy 地区	30.6%
James Island 詹姆斯岛	28.4%
Greater North Charleston 大北查尔斯顿	24.8%

前 10 大地区：2022 年独栋市场份额

Goose Creek / Moncks Corner 鹅溪/蒙克斯科纳	89.2%
Hanahan 哈那汗	87.0%
Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	86.5%
Upper Charleston Peninsula 上查尔斯顿半岛	85.1%
Dorchester County 多切斯特县	83.4%
Berkeley County 伯克利县	83.1%
Sullivan's Island 沙利文岛	82.4%
Dorchester Road Corridor 多切斯特路走廊	79.6%
Johns Island 约翰岛	78.2%
West Ashley Area 西阿什利地区	74.3%

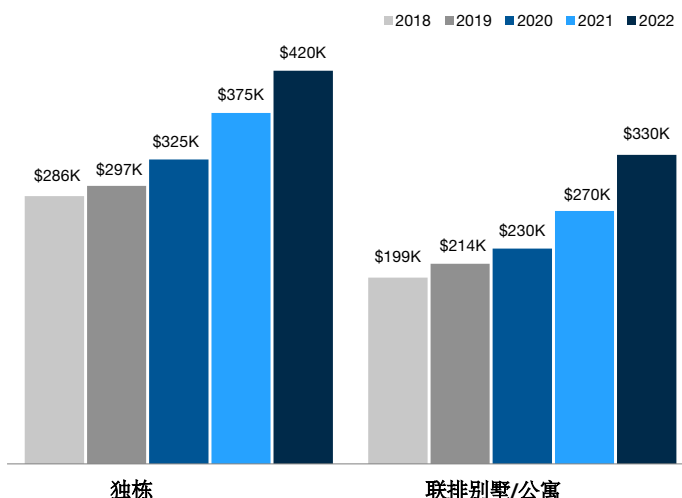
+ 12.0%

一年价格变化
独栋

+ 22.2%

一年价格变化
联排别墅/公寓

销售价格中位数



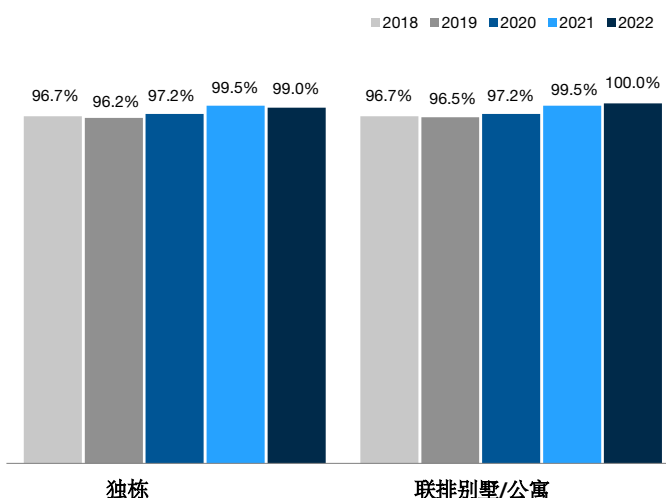
99.0%

收到原始标价的百分比
独栋

100.0%

收到原始标价的百分比
联排别墅/公寓

收到原始标价的百分比



Distressed Homes Review不良资产一览

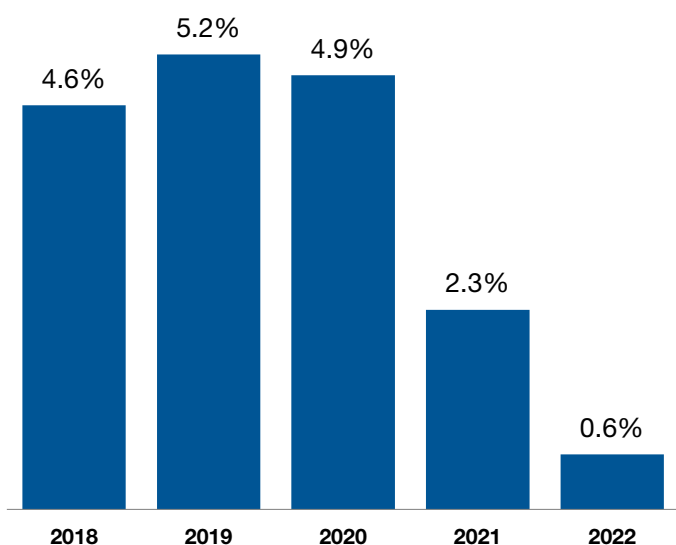
0.6%

2022 年不良资产过户百分比

- 73.9%

不良资产销售额的一年变化

不良资产销售额百分比



热门地区：2022 年不良资产的市场份额

Seabrook Island西布鲁克岛	1.2%
Hollywood / Ravenel / Meggett Area好莱坞/罗芙奥/梅格特地区	1.1%
Goose Creek / Moncks Corner鹅溪/蒙克斯科纳	0.9%
Kiawah基亚瓦岛	0.7%
Greater North Charleston大北查尔斯顿	0.5%
Folly Beach福利比奇	0.5%
Greater Summerville Area大萨默维尔地区	0.5%
West Ashley Area西阿什利地区	0.5%
James Island詹姆斯岛	0.4%
Hanahan 哈那汗	0.4%
Wando / Cainhoy Area莞岛 / Cainhoy 地区	0.3%
Dorchester Road Corridor多切斯特路走廊	0.3%
Upper Mount Pleasant上芒特普莱森特	0.2%
Johns Island约翰岛	0.2%
Downtown Charleston查尔斯顿市中心	0.2%
Lower Mount Pleasant下芒特普莱森特	0.1%
Daniel Island丹尼尔岛	0.0%
Edisto Area埃迪斯托艾兰	0.0%
Isle of Palms棕榈岛	0.0%
Sullivan's Island沙利文岛	0.0%
Upper Charleston Peninsula上查尔斯顿半岛	0.0%

+ 49.6%

四年间所有房产价格的变化

+ 47.8%

四年间传统房产价格的变化

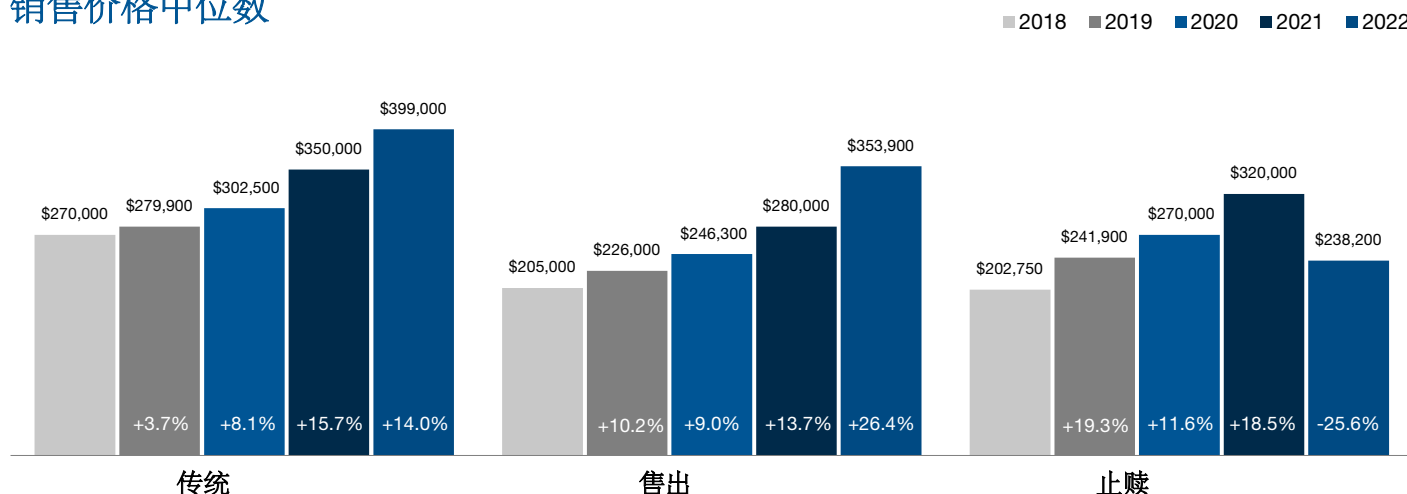
+ 72.6%

四年售出价格的变化

+ 17.5%

四年间止赎价格的变化

销售价格中位数



当 CTARMLS 中的 SPECIAL 字段被标记为“贷款人所有”、“公司所有”或“可能卖空”，或者如果 POTENTIAL SHORT SALE 字段被标记为“是”，或者如果 REMARKS 或 AGENT NOTES 字段包含 10K Research 确定很可能标记不良资产的短语。

New Construction Review 新建筑一览

Jan '18

新建库存高峰期

583

新建筑库存从峰值下降

待售新建房屋



热门领域: 2022 年新建筑市场份额

Goose Creek / Moncks Corner 鹅溪/蒙克斯科纳	42.8%
Johns Island 约翰岛	30.0%
Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	27.6%
Upper Mount Pleasant 上芒特普莱森特	24.6%
Wando / Cainhoy Area 莞岛 / Cainhoy 地区	23.4%
West Ashley Area 西阿什利地区	14.7%
Hollywood / Ravenel / Meggett Area 好莱坞/罗芙奥/梅格特地区	12.4%
Greater North Charleston 大北查尔斯顿	11.7%
Seabrook Island 西布鲁克岛	6.2%
Folly Beach 福利比奇	6.2%
Lower Mount Pleasant 下芒特普莱森特	5.5%
Isle of Palms 棕榈岛	5.1%
Hanahan 哈那汗	4.6%
Daniel Island 丹尼尔岛	4.6%
James Island 詹姆斯岛	3.5%
Sullivan's Island 沙利文岛	2.9%
Kiawah 基亚瓦岛	2.9%
Upper Charleston Peninsula 上查尔斯顿半岛	2.6%
Downtown Charleston 查尔斯顿市中心	1.5%
Edisto Area 埃迪斯托艾兰	1.0%
Dorchester Road Corridor 多切斯特路走廊	0.4%

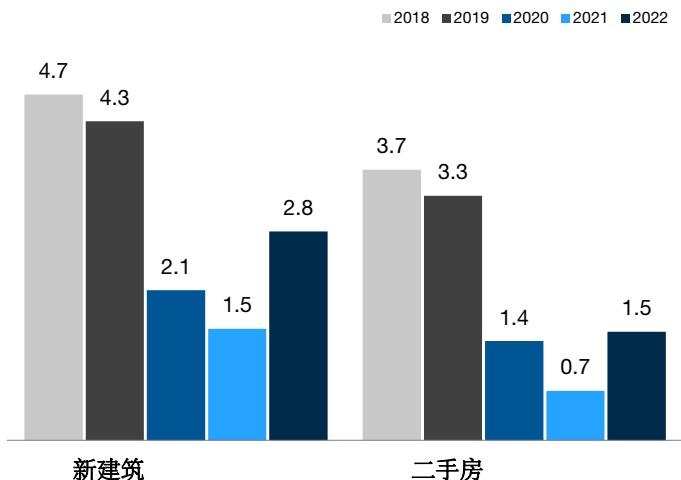
2.8

年末供应新建筑

1.5

年末供应二手房

月库存供应



99.8%

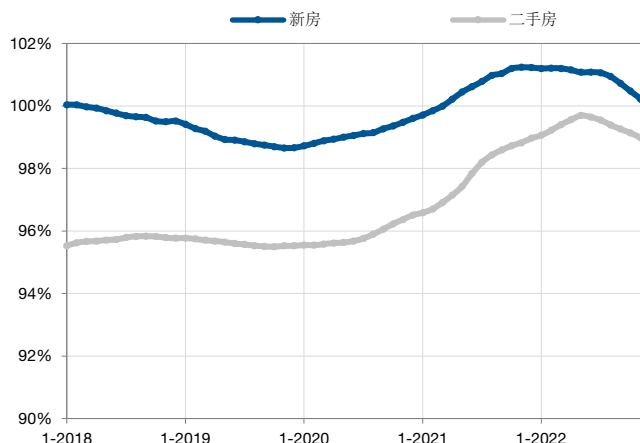
新房收到原始标价的百分比

98.8%

二手房收到原始标价的百分比

收到原始标价的百分比

此图表对每个数据点使用 12 个月的滚动平均值。



Showings Review 看房一览

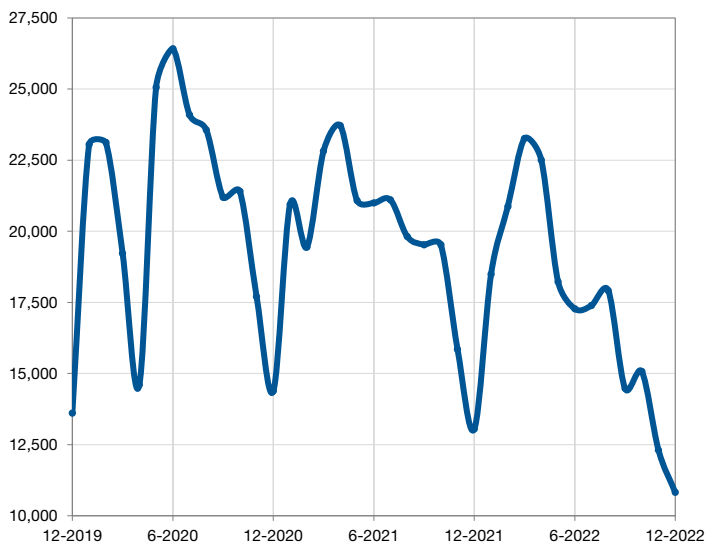
10

未过户前的中位数看房次数

0.0%

未过户前一年的看房中位数变化

每月看房次数



前 10 个地区：看房次数

Charleston County 查尔斯顿县	109,657
Berkeley County 伯克利县	51,203
Dorchester County 多切斯特县	43,150
Goose Creek / Moncks Corner 鹅溪/蒙蒙克斯科纳	35,292
Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	29,001
West Ashley Area 西阿什利地区	23,453
Greater North Charleston 大北查尔斯顿	18,168
Lower Mount Pleasant 下芒特普莱森特	15,177
Upper Mount Pleasant 上芒特普莱森特	14,243
Dorchester Road Corridor 多切斯特路走廊	12,979

前 10 大地区：每个房源的看房次数

West Ashley Area 西阿什利地区	6.0
James Island 詹姆斯岛	6.0
Dorchester Road Corridor 多切斯特路走廊	5.8
Goose Creek / Moncks Corner 鹅溪/蒙蒙克斯科纳	5.5
Lower Mount Pleasant 下芒特普莱森特	5.5
Upper Charleston Peninsula 上查尔斯顿半岛	5.5
Hanahan 哈那汗	5.5
Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	5.5
Dorchester County 多切斯特县	5.5
Greater North Charleston 大北查尔斯顿	5.3

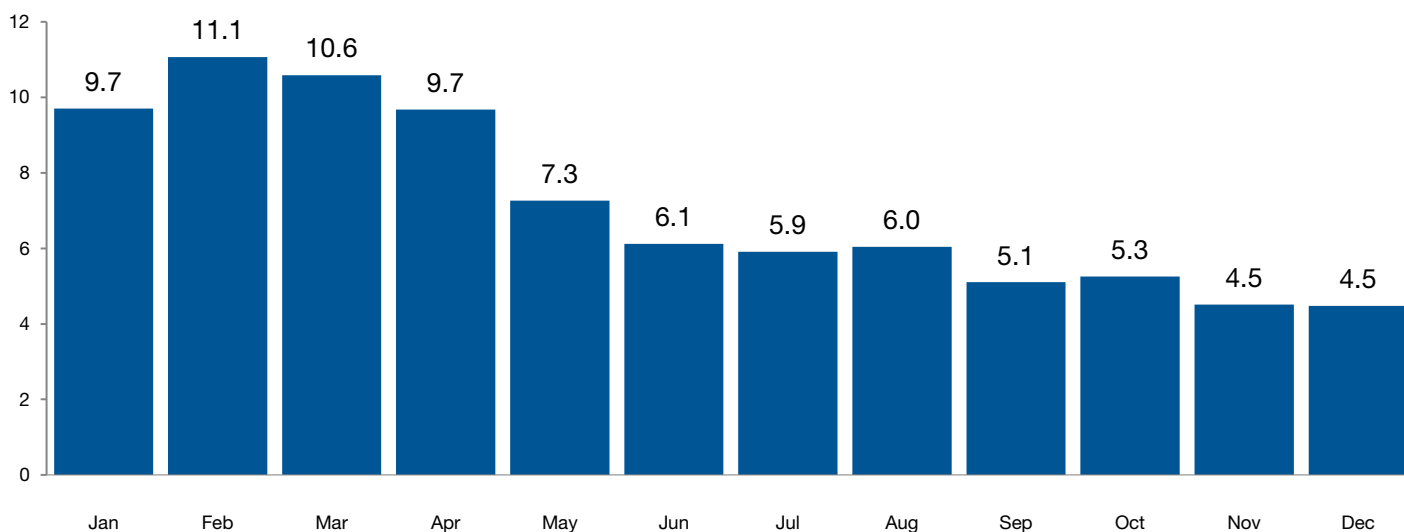
- 12.3%

一年总看房次数的变化

Feb '22

高峰看房活动月

2022 年每个房源的月度看房



Area Overviews 区域概况



	总过户数	从2021始的变化	新建筑百分比	联排别墅/公寓 百分比	过户前 看房中位数	上市天数	收到原价的 百分比
Charleston Area 查尔斯顿地区	19,846	- 17.9%	22.1%	17.3%	10	20	99.0%
Berkeley County 伯克利县	6,206	- 13.3%	37.3%	10.8%	9	21	99.5%
Charleston County 查尔斯顿县	8,806	- 22.2%	13.8%	26.2%	11	20	99.0%
Colleton County 科尔顿县	314	- 1.6%	4.5%	0.0%	6	43	94.5%
Dorchester County 多切斯特县	3,629	- 20.3%	21.2%	9.7%	11	17	99.3%
Daniel Island 丹尼尔岛	296	- 40.1%	4.7%	38.2%	10	15	98.9%
Dorchester Road Corridor 多切斯特路走廊	873	- 25.8%	0.5%	18.7%	11	12	100.4%
Downtown Charleston 查尔斯顿市中心	522	- 29.1%	1.5%	48.3%	11	54	96.5%
Edisto Area 埃迪斯托艾兰	180	- 16.3%	1.7%	33.3%	8	19	98.6%
Folly Beach 福利比奇	174	- 10.8%	6.9%	42.0%	8	30	97.0%
Goose Creek / Moncks Corner 鹅溪/蒙蒙克斯科纳	4,640	- 7.9%	43.3%	8.8%	9	21	99.9%
Greater North Charleston 大北查尔斯顿	1,410	- 16.7%	12.1%	25.7%	11	15	99.4%
Greater Summerville Area 大萨默维尔地区	2,651	- 19.8%	28.6%	7.2%	11	18	99.1%
Hanahan 哈那汗	280	- 19.8%	4.6%	11.8%	9	15	98.3%
Hollywood / Ravenel / Meggett Area 好莱坞/罗莱奥/梅格特地区	170	- 24.1%	20.0%	3.5%	7	31	96.0%
Isle of Palms 棕榈岛	264	- 32.8%	5.3%	37.1%	12	34	96.6%
James Island 詹姆斯岛	780	- 21.7%	3.6%	29.2%	12	14	100.2%
Johns Island 约翰岛	842	- 25.1%	34.7%	9.0%	9	17	99.2%
Kiawah 基亚瓦岛	127	- 31.4%	3.1%	46.5%	5	21	98.7%
Lower Mount Pleasant 下芒特普莱森特	1,004	- 33.7%	5.8%	32.3%	12	15	99.0%
Rural Berkeley County 伯克利县乡村	402	+ 21.8%	39.8%	0.2%	7	28	97.4%
St. George / Rural Dorchester County 圣乔治/多切斯特县乡村	105	+ 19.3%	6.7%	0.0%	7	30	93.3%
Seabrook Island 西布鲁克岛	214	- 11.2%	7.5%	45.8%	9	21	98.4%
Sullivan's Island 沙利文岛	32	- 42.9%	3.1%	12.5%	6	34	94.1%
Upper Charleston Peninsula 上查尔斯顿半岛	223	- 22.0%	2.7%	13.0%	13	36	97.2%
Upper Mount Pleasant 上芒特普莱森特	1,217	- 24.1%	25.5%	24.1%	10	16	99.6%
Wando / Cainhoj Area 莞岛 / Cainhoj 地区	276	- 43.7%	24.6%	32.2%	8	21	99.0%
West Ashley Area 西阿什利地区	1,721	- 11.2%	15.0%	23.5%	11	14	100.0%

Area Historical Median Prices 区域历史中位价格



	2018	2019	2020	2021	2022	Change From 2021	Change From 2018
Charleston Area 查尔斯顿地区	\$266,500	\$277,765	\$300,000	\$350,000	\$398,615	+ 13.9%	+ 49.6%
Berkeley County 伯克利县	\$238,000	\$251,000	\$275,000	\$329,000	\$376,500	+ 14.4%	+ 58.2%
Charleston County 查尔斯顿县	\$345,000	\$345,145	\$375,000	\$440,000	\$516,088	+ 17.3%	+ 49.6%
Colleton County 科尔顿县	\$127,500	\$147,205	\$160,000	\$195,000	\$220,000	+ 12.8%	+ 72.5%
Dorchester County 多切斯特县	\$226,950	\$242,500	\$261,653	\$297,000	\$350,000	+ 17.8%	+ 54.2%
Daniel Island丹尼尔岛	\$705,000	\$703,474	\$799,900	\$995,000	\$1,210,000	+ 21.6%	+ 71.6%
Dorchester Road Corridor多切斯特路走廊	\$224,725	\$242,000	\$250,000	\$285,000	\$333,000	+ 16.8%	+ 48.2%
Downtown Charleston查尔斯顿市中心	\$760,000	\$740,000	\$677,500	\$770,000	\$860,000	+ 11.7%	+ 13.2%
Edisto Area埃迪斯托艾兰	\$387,000	\$386,000	\$480,000	\$590,000	\$675,000	+ 14.4%	+ 74.4%
Folly Beach福利比奇	\$599,500	\$535,000	\$595,000	\$665,000	\$875,000	+ 31.6%	+ 46.0%
Goose Creek / Moncks Corner鹅溪/蒙蒙克斯科纳	\$235,000	\$248,000	\$269,990	\$320,000	\$370,000	+ 15.6%	+ 57.4%
Greater North Charleston大北查尔斯顿	\$180,850	\$196,250	\$217,000	\$245,500	\$285,000	+ 16.1%	+ 57.6%
Greater Summerville Area大萨默维尔地区	\$229,000	\$245,000	\$266,360	\$304,900	\$360,000	+ 18.1%	+ 57.2%
Hanahan哈那汗	\$238,250	\$258,000	\$280,000	\$319,900	\$375,000	+ 17.2%	+ 57.4%
Hollywood / Ravenel / Meggett Area好莱坞/罗英奥/梅格特地区	\$345,000	\$355,000	\$415,000	\$497,000	\$539,000	+ 8.5%	+ 56.2%
Isle of Palms棕榈岛	\$766,750	\$813,500	\$915,000	\$1,250,000	\$1,484,500	+ 18.8%	+ 93.6%
James Island詹姆斯岛	\$339,168	\$332,500	\$359,900	\$400,000	\$493,250	+ 23.3%	+ 45.4%
Johns Island约翰岛	\$320,000	\$333,000	\$356,845	\$423,353	\$561,553	+ 32.6%	+ 75.5%
Kiawah基亚瓦岛	\$609,500	\$648,750	\$827,500	\$945,000	\$1,442,500	+ 52.6%	+ 136.7%
Lower Mount Pleasant下芒特普莱森特	\$470,000	\$495,000	\$510,000	\$591,000	\$737,750	+ 24.8%	+ 57.0%
Rural Berkeley County伯克利县乡村	\$153,500	\$170,825	\$237,000	\$295,000	\$415,000	+ 40.7%	+ 170.4%
St. George / Rural Dorchester County圣乔治/多切斯特县乡村	\$151,500	\$163,000	\$167,500	\$201,250	\$247,000	+ 22.7%	+ 63.0%
Seabrook Island西布鲁克岛	\$420,000	\$400,000	\$475,500	\$609,000	\$749,000	+ 23.0%	+ 78.3%
Sullivan's Island沙利文岛	\$1,938,050	\$2,100,000	\$2,247,500	\$2,950,000	\$3,750,000	+ 27.1%	+ 93.5%
Upper Charleston Peninsula上查尔斯顿半岛	\$473,750	\$450,000	\$515,000	\$587,000	\$625,000	+ 6.5%	+ 31.9%
Upper Mount Pleasant上芒特普莱森特	\$468,250	\$468,317	\$480,000	\$577,000	\$705,000	+ 22.2%	+ 50.6%
Wando / Cainho Area莞岛 / Cainho 地区	\$368,200	\$361,323	\$395,046	\$456,350	\$520,000	+ 13.9%	+ 41.2%
West Ashley Area西阿什利地区	\$281,000	\$280,000	\$299,000	\$350,000	\$414,043	+ 18.3%	+ 47.3%