



# 全美房市转弯?

## 最准预测师:房价大涨时代恐落幕

在经历了长达数年的房价上涨后,多个知名经济分析师对2025年美国房市的走势发出警告。面临不稳定的关税政策以及消费者信心持续下滑,市场恐怕已难再现过去那般的高速增长。

素有“房价最准预测师”之称的穆迪分析公司首席经济学家马克·詹迪(Mark Zandi),近日将美国全年房价涨幅预估下修至1.8%,不仅创下自2011年以来最低,也落后于通胀水平。

而第一美国金融公司的首席经济学家马克·弗莱明(Mark Fleming)虽然年初曾预测房价涨幅可达2%至3%,如今却因政策前景不明选择不再更新预测。他坦言:“在高度不确定的情势下,不预测可能才是最明智的选择。”不过,他认为多数屋主可借助股票资产撑过疲软期,不致使中古屋大规模贬值或被法拍。

年初,市场原本笼罩在一片乐观情绪中,认为销售低迷的阶段已然过去。但随着前总统川普推动的一系列不稳定贸易政策,美国经济面临新一波不确定性,公债殖利率居高不下,也使房贷利率持续对买家构成压力。

其他市场观察家亦纷纷修正预期。Altos Research创始人迈克·赛蒙森(Mike Simonsen)将原本预估的3.5%年涨幅调降至零成长;宾夕法尼亚大学华顿商学院教授苏珊·瓦赫特(Susan Wachter)也将预测从4.5%修正为2%至3%。

根据彭博对多位房地产与经济专家的调查,今年美国房价变化区间可能在下跌1%至上涨5%之间。

自2021年底疫后反弹以来,美国房价飙涨近19%,但自去年起涨

势放缓。虽然价格趋稳对买家是好消息,然而持续高企的贷款利率与经济衰退隐忧,也令许多人转向观望态度。

数据显示,3月美国房价中位数年增长率为2.5%,为自2023年9月以来的最低。Zillow指出,尽管全美3月房屋库存年增19%,并伴随利率短暂下滑曾带来些许乐观气氛,但随着4月贸易政策变动打击市场信心,利率又再次攀升。截至4月11日当周,30年期房贷利率从6.61%升至6.81%。

Redfin经济学家赵辰(音译)预测,未来两个季度房价增速将放缓,甚至回落至与去年持平或更低。他强调:“只要房贷利率持续下降,房价就有望维持稳定,但若通胀居高不下,联准会迟迟不行动,那就难以期待房贷利率走低。”

# 全美233城“步房”破百万

113处在加州 旧金山43城

首次购房者的“起步房”(starter home),根据房地产业者Zillow的定义,是当地最低三分之一房价的屋子。虽然全美典型起步房均价仍仅19万2514美元,但全美233城的起步房已经突破100万美元。

单是加州就有113个城市的起步房价格超过100万元,差不多是总和的一半。其后的纽约州32个,新泽西20个,佛州与麻州各11个,华盛顿州8个,德州7个,康乃狄克、夏威夷、马里兰州各为4城。过半的州至少1城的起步房超过百万,纽约、新泽西、佛州、麻州在一年间都明显增加。

不过“233”这个数字意义深远,因为反映了Zillow持续调查中,许多城市房价在新冠疫情后是突飞猛进。五年前的Zillow调查,起步房超过百万元的还只有85城。

另一个趋势是,百万起步房之城多数集中在某个大都会周边:邻近纽约都会区的新泽西与宾州都会也加计进来,将达到48城的起步房价高于百万。旧金山都会区是另一个例子,连周边共43城突破百万。大洛杉矶34个,圣荷西都会区16个,大迈阿密与大西雅图都是8个。

Zillow资深分析师Kara Ng指出,如今的首购族,面对的市场是,很多地方以前不可能出现的

房价,都已成为事实。不过她说,最新的趋势是,待售对象越来越多,待售天数也在拉长,卖家愿意让价的空间很大,买方开始获得一些谈判筹码。

买方优势在于房贷高利率不变,已然过度垫高的房价,与越来越多的待售对象。虽然百万起步屋的城市数量增加,但是还有很多地方不必出那么多,并且“233”已经比2025年初的“239”略减了。

另一家房地产业者Redfin的近期报告显示,今年第一季有44%卖家愿意让步,高于去年同期的39%。西雅图达71%、波特兰64%都比平均高出很多。

全美房地仲介协会(National Association of Realtors)3月的调查显示,全美的房价依然在涨,但是涨幅已经缩小,例证是成屋中位价3月虽然达到新高的40万3700美元,但只比去年3月增加2.7%、意即2024年8月以来的最小涨幅。Redfin的另一份报告指出,截至4月20日,11个大都会区的房屋销售价已然下跌,圣安东尼奥年减3.7%,屋仑(Oakland)年减3.5%,佛州杰克逊维尔(Jacksonville)年减2.2%。

30年期房贷平均利率上周降到6.81%,低于去同期的7.17%,但仍两倍于疫前的3%。



# 全美房屋哪里销售最快? 纽约州这地居榜首

Redfin的最新数据显示,全美范围内的房屋寻找买家的平均时间为56天,比去年增加了一周,是自2020年1月以来最长的等待时间。但纽约州的都会区却逆势而上,以极快的速度完成交易。

排在首位的是罗切斯特(Rochester),那里的房产仅用13天就脱手,是全美销售速度最快的。

附近的水牛城(Buffalo)也紧随其后,当地房屋在16天内被抢购一空。纽约州首府奥尔巴尼(Albany)以25天的速度完成交易,长岛的纳苏县(Nassau County)跻身前十。

宾夕法尼亚州的阿伦敦(Allentown)也以24天的时间进入了“快车道”,弗吉尼亚州的里奇蒙(Richmond)以27天的时间紧随其后。

纽约州的房产在快速销售方面的主导地位表明需求强劲,与价格较高的沿海中心城市相比,这些都会区的相对可负担和稳定的经济活动可能会推动需求。

Corcoran Group的Kirsten Jordan告诉《纽约邮报》,“这些地区都是后工业时代的。”事实上,罗切斯特和水牛城都位于铁锈地带。

“这些地区在(20世纪)经历了繁荣,人们建造房屋,住在那里,在工厂工作,然后随着工业化的消亡,人们离开了。”

Kirsten指出,这留下了一些老旧的、通常是待修廉价房,这些房屋仍可负担,价格中位数更接近“30多万美元”的全美水平。

以下是全美房屋销售最快的十大地区及其售出的天数:

- Rochester, NY | 13
- Buffalo, NY | 16
- Allentown, PA | 24
- Albany, NY | 25
- Richmond, VA | 27
- San Jose, CA | 28
- Nassau County, NY | 32
- Boston, MA | 32
- Fresno, CA | 33
- Worcester, MA | 34

与此同时,全美房屋销售速度放缓的地区集中在阳光地带的部分地区,特别是南佛罗里达。

佛州的劳德代尔堡(Fort Lauderdale)的房屋停留在市场上的时间中位数为92天,迈阿密紧随其后,为89天——这两个地方在新冠疫情时期都是繁荣房产市场。

奥斯汀(Austin)和西棕榈滩(West Palm Beach)分别为87天,而檀香山为84天,这些市场都被列入全美房屋销售速度最慢的市场。

在10个销售最慢的城市中,佛州占据了4个,其他大多数都在南部,这表明在大流行时期购买狂潮期间升温的地区正在降温。

Kirsten补充说:“现在在佛州,由于保险的原因,持有这些房屋的成本上升了很多。”他强调,洪水和自然灾害的保险是主要的支出。

佛州的都会区也面临着基础设施的压力。Kirsten说:“如果你最近去过迈阿密……你真的必须在上午10点到下午3点之间开车,否则你哪儿也去不了。”

再加上全方位服务公寓的成本不断上涨,与纽约的独户住宅相比,其吸引力减弱了。

这种反差凸显了一个分化的市场,价格和就业增长等当地因素驱动着结果。

与销售缓慢的德州的对比也说明问题。奥斯汀87天的待售时间中位数也反映了其在新冠疫情时期的繁荣后的降温。

以下是全美房屋销售最慢的十大地区及其售出的天数:

- Fort Lauderdale, FL | 92
- Miami, FL | 89
- Austin, TX | 87
- West Palm Beach, FL | 87
- Honolulu, HI | 84
- Jacksonville, FL | 83
- San Antonio, TX | 79
- McAllen, TX | 78
- Charleston, SC | 78

Birmingham, AL | 77

Kirsten指出,不可持续的需求和工作岗位的变化导致一些人重新考虑搬迁目的地,不像在纽约州,“人们认为他们在这些地方生活需要支付的费用基本稳定。”Kirsten说,纽约州销售速度快的市场受益于“良好的基础设施和高质量的生活”,这促进了持续的需求。

