今年年底前美国房价将下跌?

经过多年房价稳步上涨,美国房地产市场正转向下行。美国房地产经纪公司Redfin的经济学家指出,目前房价涨势趋平,并预测到2025年底房价将出现同比1%的小幅下跌——这将是过去十余年来仅见的第二次房价回落。市场疲软的表现为待售房屋积压增多、买家退出交易,同时随着工资上涨,住房可负担性略有改善。

房贷利率持续徘徊在7%左右,加之经济前景不明朗,导致购房需求降温、库存水平上升,并引发降价潮,尤其是那些在市场上滞留已久的房源。Redfin的最新报告指出,越来越多的买家开始抱持"耐心等待可能更划算"的心态,但专家提醒,过久的观望未必能等到更优惠的交易。

为何预计2025年房价会下跌?

在经历了长时间的卖方市场后,市场风向正在转变。Redfin报告称,4月份房屋销量同比下降1.1%,而库存量则上升了近17%,创五年来新高。由于竞争买家减少、房源增多,卖家被迫降价或提供优惠。目前普通住宅的平均售出周期为40天,较去年同期延长5天。购房者议价能力正在逐步增强,尤其是针对那些挂牌数周的房源。Redfin经纪人建议,买家可以尝试低于报价出价,或要求卖家做出一定的让步。

Redfin首席经纪人Corey Stambaugh表示,虽然市场已发生变化,但许多卖家仍固守2021年和2022年的创纪录高价。他说:"尽管我们建议他们按当前市场价值挂牌,但很多人决定高价挂牌以收回成本。这些卖家一旦发现房屋挂牌几周都没有报价,就会面对现实。"

Redfin经济研究负责人Chen Zhao补充说:"我们知道现在有谈判的空间,所以这是利用市场变化的最佳方式。"

- 预计2025年第四季度,美国房屋销售中位价将同比下跌1%
- 2025年4月,14.3%的购房协议被取消(总计56,000份)
- 库存量同比增长16.7%
- 房屋平均销售时间为40天,高于2024年的35天
- 预计到2025年底,平均抵押贷款利率为6.8%

哪些城市的交易取消率最高?

佛罗里达州有五个都会区跻身交易取消率最高的前十名,原因包括自然灾害风险上升,以及保险和业主协会(HOA)费用激增。亚特兰大以20%的取消率位居榜首,其次是奥兰多、坦帕、加州河滨市和迈阿密。取消率最低的地区包括纽约州拿骚县(4.8%)和波士顿(8.1%)。

西雅图和阿纳海姆(Anaheim)的取消率同比增幅最大,其中阿纳海姆上升了3.1个百分点,达到15.7%。

抵押贷款利率如何影响市场?

Redfin预计,在2025年的剩余时间里,抵押贷款利率将徘徊在6.8%左右。如果关税完全取消,或者经济陷入衰退,利率可能降至5%至5.5%区间,但这两种情况都不一定会发生。

买家目前拥有难得的议价窗口,但这一机会可能不会持续太久。专家建议尽早行动,利用谈判空间,尤其是针对那些滞销时间超过平均水平的房屋。卖家则被建议从一开始就以具有竞争力的价格挂牌,否则可能面临降价和客流量低迷的风险。

美将停止铸造一美分硬币

美国财政部于当地时间22日发布声明,宣布将逐渐停止铸币厂生产一美分硬币的业务,为这款发行时间超过230年的货币生产计划画下句点。虽然美国财政部仍保证一美分硬币的流通价值,但许多美国零售商代表认为,随着一美分硬币流通量不断减少,美国的零售业者可能在最近数年内逐步改变经营方式,以适应或缓解「无法找零」可能带来的冲击。

根据美国《有线电视新闻网》(CNN)报导,由于铸造一美分硬币的成本已经超越其价值,美国总统川普在2月份时就曾宣言将停止继续铸造一美分硬币的业务,「剔除这些占据我们伟大国家预算中的浪费」。

美国财政部在22日发布的声明中补充表示,美国政府将会在5月下定最后一批一美分硬币材料的订单,且直到材料用罄前,美国铸币局都将持续生产一美分硬币。同时,美国财政部也强调,一美分硬币并不会在停止生产后就失去价值,「拥有零钱的民众仍可使用该硬币进行消费」。

针对川普政府停止继续铸造一美分硬币的计画,美国便利商店协会发言人杰夫.莱纳德(Jeff Lenard)接受《CNN》访问时表示,即使美国政府停止了一美分硬币的铸造,「整个美国的实际交易情形也不会在一年内产生任何变化」。但莱纳德认为,上述情形很可能只会出现在现金交易的场合内,「信用卡、金融卡与电子交易将可能维持精确到分的现状,只有现金交易可能会出现四舍五入到五美分的情形」。

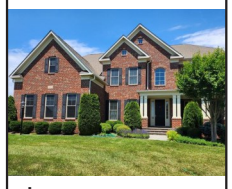
美国全国零售联合会(National Retail Federation)政府关系高级总监迪伦.琼恩(Dylan Jeon)也在接受《CNN》访问时强调零售商将继续维持服务客户的目标,尽可能地保持现金交易能顺利运行。

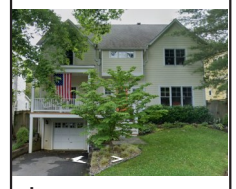
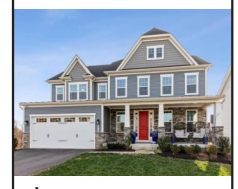
虽然美国铸币局发行的一美分硬币总数超过1,140亿枚,但大多硬币都处于「严重未被充分利用」的状态之中。该报导引用美国财政部的声明表示,许多民众不将一美分硬币视为「找零」,「大多的一美分硬币根本没有在市场上流通,这也是我们想停止铸造一美分硬币的原因之一」。

服务于MD、DC、VA
GOLDEN LAND GROUP OF NORTHROP REALTY
全职房地产经纪专家
● 热情耐心 ● 专业勤奋
● 了解市场 ● 口碑一流
精通新房,旧房正常买卖,租赁业务
并且具有丰富的银行拍卖,短卖经验

郭鸣
James Guo
443-854-5399
mingguo@northroprealty.com
陈晨
Helen Chen
443-939-1380
chenchen@northroprealty.com
Address :12230 Clarksville Pike, Suite A, Clarksville, MD 21029 Office Phone: 410-531-0321
SOLD

$1,676,635
Lot 7 Oakton View Dr
Oakton, VA 22124
SOLD

$1,195,000
3310 Idaho Ave NW
Washington, DC 20016
SOLD

$1,620,000
12150 Hayland Farm Way
Ellicott City, MD 21042
SOLD

$1,470,000
1102 Grand Hamptons Dr
Herndon, VA 20170
SOLD

$1,600,000
5107 Wissioming Rd
Bethesda, MD 20816
SOLD

$1,360,000
8214 Timeless Ct
Fulton, MD 20759
SOLD

$1,310,000
11809 Tall Timber Dr
Clarksville, MD 21029
SOLD

$1,265,000
5309 Merriam St
Bethesda, MD 20814

WEALTH BUILDING FINANCIAL
IRS 注册税务师 Financial Planner

个税,企业税申报
多年财务规划经验
专精家庭税务规划
全美50州人寿保险
各类退休计划与年金
大学奖助学金申请
长期护理 | Medicare
财富管理与遗产规划
卜文娟
招聘助理,提供专业培训
微信:BWenjuan
电话:(502)8226413

5-141
持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士
马州、维州、DC执照 资深全职贷款专家
美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:
● 购房贷款、免费重新贷款
● 免费贷款咨询
● 各类房屋贷款、20+合作银行
● 最低的利率
● 最快的过户
● 最好的服务

张宁
专线:571-278-7081
ning.zhang@top1mortgage.com
TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

M&T Bank
We're here to help you find your way home.
Equal Housing Lender.
©2023 M&T Bank. Member FDIC. NMLS #381076. AMP-3334
5-143
If you're considering buying a home, let's talk.

Cherie Zhou
AVP/Loan Officer
NMLS # 870803
410-591-8299
czhou1@mtb.com
URL: mtb.com/czhou1

专办房屋贷款 诚信第一
Fortune Mortgage Co.
5-003
彭小萍 Linda Peng
服务热忱 诚实可靠 欢迎比较
购屋前请先联络房贷专业人员彭小萍,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问
(专线)301-354-4628 NMLS#213005
(手机)703-585-3672(住宅)301-924-0566
Email:lindap@fortunemortgageco.com
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878