

# 房市逆转:卖房人数比潜在买家多34%

Redfin最新分析显示,截至4月,全美房市卖家数量比潜在买家多出近34%。除2020年4月疫情导致经济停摆的特殊时期外,从自2013年以来,市场上从未出现过如此少的购房者。

尽管全美房价仍在上涨(涨幅已放缓),对于仍有能力承担当前高利率和高房价的购房者而言,这一趋势算是好消息。买家减少意味着竞购压力减轻,卖家不得下调报价或提供其他优惠以促成交易。这与几年前形成鲜明对比:当时多位买家加价抢购同一房产的

现象屡见不鲜。

Redfin高级经济学家Asad Khan表示:“全美房市主导权正向买家倾斜,但许多卖家尚未认清现实。”

供需失衡持续恶化

买卖双方比例失调直接反映在销售数据上:自2022年抵押贷款利率从疫情期间历史低点攀升以来,房屋销售持续低迷。去年,全美二手房销量跌至近30年来的最低点。上个月(4月)的销量更是降至自2009年以来4月份的最差纪录。房贷巨头房地美(Freddie

Mac)数据显示,卖家数量超过买家是在2023年11月,30年期抵押贷款平均利率攀升至近8%的23年高位。本周平均利率达到6.89%,为今年2月初以来的最高水平。

4月全美活跃卖家达190万,而潜在买家仅150万,供需缺口达49万。去年同期卖家比买家多6.5%,两年前则是买家比卖家多5.3%。

卖家被迫降价求售

面对缩水的客源,部分卖家开始降价或提供购房激励,例如承担过户费用等。Realtor数据显示,上月近1/5挂牌房源下调价格。

Redfin预测,供需失衡将导致全美房价在今年年底前下跌1%。局部市场已现跌势:在截至4月20日的四周内,全美50大都会区中有11个房价下跌,包括达拉斯、加州奥克兰和佛罗里达州杰克逊维尔。

迈阿密供需失衡最严重,卖家数量是买家的3倍;而新泽西纽瓦克则是当前最强劲的卖方市场,买家比卖家多47.1%。

可负担性危机难解

尽管市场向买家倾斜,房价对多数美国人而言仍高不可攀。过去六年全美房价中位数暴涨53%,

远超工资涨幅。虽然4月二手房库存升至2020年9月以来最高水平,但仍远低于疫情前标准,且低价房源严重不足。

全美房地产经纪协会(NAR)最新分析显示,年收入7.5万美元的家庭如今仅能负担全美21.2%的挂牌房源(疫情前这一比例近50%)。按标准,月供不超过家庭月收入30%才属“可负担住房”。

NAR报告警告:“若26万美元以下房源库存无法显著增加,数百万具备财务条件的美国人仍将被挡在购房门槛之外。”

# 美国房屋挂牌量创历史新高

当前,全美房屋库存上升、需求萎缩,导致待售房屋价值达到创纪录的6,980亿美元,创下了Redfin自2012年开始追踪该数据以来的最高纪录。

对于那些在疫情期间以高价购入房屋的房主来说,这是一个坏消息,现在他们的转售价格不太可能达到同样的水平。

但对于潜在购房者来说,这是个好消息,尽管仍然承受着历史性

高企的抵押贷款利率和不断上涨的成本压力,但他们可能很快就会从房价下跌中受益。

多年来,长期普遍的库存短缺一直是推高全美房价的关键因素。

在疫情期间低抵押贷款利率引发的购房热潮中,买家争相抢购数量有限的房源,引发了激烈的竞价战,最终导致房价飙升。

根据Redfin的数据,目前市场

上不仅有价值近7,000亿美元的房源(比去年同期增长了20.3%),而且其中超过3,300亿美元的房源可以被视为“滞销房”,这意味着这些房产在没有签订合同的情况下在市场上闲置了60天或更长时间。

Redfin发现,积压的未售库存反映出当前卖家和买家之间的错配——卖家数量比买家多出近50万。

近几个月来,库存一直在上

升,4月份美国市场上待售房屋总数为1,965,532套,同比增长16.3%。其中,670,083套为新房,较2024年4月增长6%。

尽管销量下降,但全美房价仍在上涨:Redfin称,4月份美国房屋销售价格中位数为438,108美元,较去年同期上涨1.3%。

与几年前相比,近几个月房价涨幅已显著放缓,而且不太可能持续太久。数据显示,4月份房屋销

售数量为441,689套,较去年同期下降3.1%;其中19.9%的房屋售价下降,同比上升4.3个百分点。

Redfin在今年年初仍预计(今年)房价将继续上涨,但现在已经改变了对未来几个月的预测。Redfin经济研究主管Chen Zhao表示:“我们预计,库存增加、需求减弱和供应过剩将导致今年年底房价下跌1%,这应该会提高购房者的负担能力,因为收入仍在增加。”

**服务于MD、DC、VA**

- 热情耐心
- 专业勤奋
- 了解市场
- 口碑一流

**郭鸣**  
James Guo  
443-854-5399  
mingguo@northroprealty.com



**GOLDEN LAND GROUP**  
OF NORTHROP REALTY

**全职房地产经纪专家**

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

**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	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
 <b>\$1,676,635</b> Lot 7 Oakton View Dr Oakton, VA 22124	 <b>\$1,195,000</b> 3310 Idaho Ave NW Washington, DC 20016	 <b>\$1,620,000</b> 12150 Hayland Farm Way Ellicott City, MD 21042	 <b>\$1,470,000</b> 1102 Grand Hamptons Dr Herndon, VA 20170	 <b>\$1,600,000</b> 5107 Wissioming Rd Bethesda, MD 20816	 <b>\$1,360,000</b> 8214 Timeless Ct Fulton, MD 20759	 <b>\$1,310,000</b> 11809 Tall Timber Dr Clarksville, MD 21029	 <b>\$1,265,000</b> 5309 Merriam St Bethesda, MD 20814



**卜文娟**

招聘助理,提供专业培训

**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

微信: BWenjuan    电话: (502)8226413



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
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款,20+合作银行
- 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

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.

**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