

美国房地产市场

投资者占购房者比例达五年最高

2025年第二季度,个人与机构投资者购买了全美三分之一的一栋住宅。

房地产数据提供商 BatchData 的数据显示,据 CJ Patrick 公司报告,这一比例较第一季度的 27% 有所上升,且创下近五年最高纪录。

机构投资者已连续六个季度出现“售房多于购房”的情况。

2025年第二季度,个人与机构投资者购买了全美三分之一的一栋住宅。房地产数据提供商 BatchData 的数据显示,据 CJ Patrick 公司报告,这一比例较第一季度的 27% 有所上升,且创下近五年最高纪录。2024年,投资者在住宅

销售中的占比为 25.7%。

尽管投资者的购房占比有所提高,但其购房绝对数量却有所下降。今年第二季度,投资者购房数量较去年同期减少 1.6 万套,但今年整体房屋销量也远低于去年——这正是投资者占比上升的原因。目前,美国 8600 万套独栋住宅中,约 20% 仍为投资者所有。

BatchData 联合创始人兼首席创新官伊沃·德拉吉诺夫(Ivo Draginov)表示:“尽管第二季度投资者购房数量多于售房数量,但他们仍售出了超过 10.4 万套房屋,其中 45% 出售给了传统购房者。因此,投资者不仅继续为疲软的房屋

销售市场提供必要的流动性,还为市场带来了亟需的房源——既包括租赁房源,也包括供自住者购买的房源。”

尽管大型机构投资者在独栋住宅租赁领域占据媒体头条,但小型投资者才是市场的主力,占比超 90%。这类投资者通常拥有 10 套及以下房产;而拥有 1000 套及以上房产的大型投资者,在投资者所有房产中的占比仅为 2%。

与个人投资者不同,机构投资者目前已连续六个季度出现“售房多于购房”的情况。Parcel Labs 的分析显示,美国最大的几家房屋租赁公司——Invitation Homes、

Progress Residential、American Homes 4 Rent 和 FirstKey Homes,在今年第三季度均呈现“售房多于购房”的态势。

CJ Patrick 公司创始人兼首席执行官里克·沙尔加(Rick Sharga)指出:“他们并未退出该领域,只是将资金转向‘定制租赁社区’(build-to-rent communities)。但这一转变意味着,小型投资者和传统购房者面临的竞争将减少,同时市场也会新增更多租赁房源——当前市场亟需这类房源,因为许多年轻人因无力购房而选择租房。”

从地区分布来看,得克萨斯州、加利福尼亚州和佛罗里达州的

投资者所有房产数量最多,这在很大程度上是因为这三个州也是美国人口最多的州。而投资者所有房产占比最高的州则是夏威夷州、阿拉斯加州、蒙大拿州和缅因州,这些州同时也是旅游热门州。

投资者向来青睐低价房产,因为这类房产在未来转售时往往能带来最高收益。CJ Patrick 的报告指出,今年第二季度,投资者每套房产的平均购买价为 455,481 美元,远低于 512,800 美元的全国平均房价。不过,由于整体房价持续上涨,这一价格仍是过去六个季度以来投资者的最高平均购房价。



全美最贵邮编区出炉:

加州 8 地跻身榜单前列 湾区这地不再占据榜首

阿瑟顿(Atherton)是 NBA 球星斯蒂芬·库里(Steph Curry)和谷歌前首席执行官埃里克·施密特(Eric Schmidt)等名人的居住地,长期以来一直是全美最昂贵的邮编区。然而,在连续 8 年占据榜首后,这个小而富裕的湾区飞地终于被其他地区取代。

根据 PropertyShark 的数据,佛罗里达州的费舍尔岛(Fisher Island)在最新公布的美国最昂贵邮编编码排行榜上位居第一。该岛位于迈阿密海岸(邮编为 33109),只有通过事先批准的渡轮或私人船只才能抵达。2025 年的房价中位数高达 950 万美元,超过了阿瑟顿 2025 年的 830 万美元。尽管如此,这座硅谷小镇的平均房价自 2024 年以来仍上涨了 5%。

虽然阿瑟顿(邮编为 94027)排名第二,但这并不意味着它是一个容易负担的居住地。截至目前,2025 年当地最便宜的房屋售价也达 300 万美元,而最昂贵的房产——一处占地 2 英亩、原属科技公司首席执行官斯蒂芬·卢佐的豪宅——以 5150 万美元成交。

在全加州范围内,南加州的新港海滩(Newport Beach)同样榜上有名。继 2024 年三个邮编区进入前 10 名后,今年的榜单依然保持这一表现。其中,92661 邮编区从第四位滑落至第六位,但房价中位数同比上涨 20%,达到 570 万美元,比 2024 年高出近 100 万美元。

新港海滩的 92657 邮编区以 520 万美元的房价中位数位列第 8,92662 邮编区排名第 9。该地区包括巴尔博亚岛(Balboa Island),今年房价中位数上涨近 10%,达到 510 万美元。总体而言,新港海滩因其六个邮编区均进入前 100 名,成为全美房产最昂贵的城市之一。

在名人聚居的加州中部海岸

社区蒙特西托(Montecito),因哈里(Harry)与梅根(Meghan)而广受关注,其邮编 93108 以 520 万美元的房价中位数排名第 6,继续稳居前十。而湾区的海滨小镇廷森海滩今年则跃升至第 7 位,自 2024 年以来房价中位数上涨 38%,达到 520 万美元。硅谷核心城市洛斯阿托斯同样上榜,深受谷歌联合创始人谢尔盖·布林和英伟达首席执行官黄仁勋的青睐,与新港海滩的 92662 邮编区并列第 9,房价中位数为 510 万美元。

在加州其他地区,圣地亚哥郊区兰乔·圣达菲较 2024 年下降一位,排名第 10,2025 年的房价中位数为 500 万美元。

总体来看,加州在前 100 个最昂贵邮编区中占据 61 个席位。

尽管 2025 年洛杉矶毁灭性大火导致 Pacific Palisades 90272 邮编区房价中位数同比下跌 20%,但洛杉矶仍是全美房价第二昂贵的城市,共有 7 个邮编区上榜,其中包括 90077 和 90210 等豪华地段。

旧金山方面,今年仅有一个邮编区进入前 100 名——滨海(Marina)和牛谷(Cow Hollow)地区的 94123,房价中位数为 240 万美元。自疫情以来,旧金山的房价涨幅落后于其他主要城市。2019 年时,旧金山曾有 13 个邮编区进入前 100 名。

目前,旧金山湾区共有 32 个邮编区上榜,但这一数字近年来持续下降。弗里蒙特(Fremont)以拥有加州最大的特斯拉工厂和“全美最幸福城市”之称而闻名,其上榜邮编区为榜单中最便宜的地区,房价中位数为 200 万美元。

PropertyShark 的报告基于 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期间的住宅销售数据编制而成。

全现金买家正在重塑美国房地产市场

据房地产平台 Realtor.com 的报告指出,2025 年上半年,全现金买家占有房屋销售量的比例接近 33%。这一趋势自疫情时期开始延续,让其他类型买家倍感压力。

高抵押贷款利率使许多潜在买家难以进入市场,而拥有大量房产净值或高财富水平的买家则因此获得优势。

售价 200 万美元以上的房屋中,超半数通过全现金交易完成;售价 10 万美元以下的房屋中,也有三分之二采用全现金支付。

想要避开高得离谱的抵押贷款利率,有一种方法可行:全现金支付。

一份新报告显示,相当大比例的买家正在采用这种方式。这一自疫情时期兴起的趋势,加剧了住房可负担性危机,也导致房地产市场陷入停滞。

Realtor.com 的报告指出,2025 年上半年,全现金交易占房屋销售总量的近三分之一。尽管这一比例较去年略有下降,但仍远高于疫情前 28.6% 的水平。

在住房可负担性日益下降的

市场中,这一趋势给买家(尤其是首次购房者)带来了新的挑战。上半年抵押贷款利率始终徘徊在 6.5% 以上,买家不仅面临高利率压力,还需应对房源供应有限导致的房价居高不下。因此,全现金买家往往能在房屋竞价中胜出——疫情期间,这一问题尤为普遍。

对购房者为何重要?

高成本、房源供应有限以及高抵押贷款利率,让当前房地产市场对购房者极具挑战性。全现金买家既能在竞价中获胜,又能快速完成交易,这使得依赖抵押贷款购房的买家更难买到房子。

“高财富买家、投资者以及拥有大量房产净值的人行动迅速,往往能在竞争激烈的环境中胜出。”Realtor.com 首席经济学家丹妮尔·黑尔(Danielle Hale)表示,“对于传统的、依赖抵押贷款的买家而言,在本就艰难的住房可负担环境中,这无疑又增加了一道障碍。”

全现金买家包揽高低端房源

报告显示,全现金购房在市场中形成了“U 型分布”:售价 10 万美元以下的房屋中,三分之二通过全现金交易;售价 100 万美元以上的

房屋中,全现金交易占比达 40%;而售价 200 万美元以上的房屋,超半数通过全现金购买。

报告发现,老年房主和拥有大量房产净值的买家通常会选择全现金支付。尽管高财富买家在全现金交易中也占相当大比例,但他们受借贷成本的影响较小,往往会从更广泛的财务角度考量购房决策。

“全现金交易凸显了财富集中对当前房地产市场的影响,”Realtor.com 高级经济研究分析师汉娜·琼斯(Hannah Jones)指出,“如果抵押贷款利率下降,我们可能会看到依赖贷款的买家重新获得优势,但目前来看,全现金支付仍是一项强有力的竞争优势。”

买家选择全现金支付的原因各不相同。报告称,密西西比州的全现金交易可能源于当地住房成本低且信贷获取渠道有限;而蒙大拿州、爱达荷州等地的全现金交易,则是由于外州买家大量涌入;夏威夷州和缅因州的全现金交易,则主要由度假屋购买推动。

美 30 年期抵押贷款利率连续第二周上升

仍徘徊在 6% 区间

30 年期固定抵押贷款平均利率连续第二周小幅上升,结束了此前数周的下跌趋势。房地美(Freddie Mac)周四公布数据显示,本周平均利率从上周的 6.3% 升至 6.34%,高于一年前的 6.12%。

抵押贷款利率通常跟随 10 年期美国国债收益率走势,而后者受联储政策和市场对经济、通胀的预期影响。周四中午,10 年期国债收益率为 4.10%,低于上周同期的 4.19%,跌幅主要来自近期疲软的经济和就业数据。

7 月底,联储因担忧就业市场下行而进行一年来首次降息,推动抵押贷款利率明显下滑。不过,联储主席鲍威尔(Jerome Powell)此后表示对未来降息持谨慎态度,而部分由总统川普任命的委员则主张更快降息。市场走势也显示,联储降息并不必然意味着抵押贷款利率持续下降。今年 1 月中旬,利率就曾在降息后重新回到 7% 以上。

美国住房市场自 2022 年以来持续低迷,抵押贷款利率攀升导致

去年二手房销售量跌至近 30 年来最低。今年的房屋销售仍低于 2024 年同期水平。

尽管如此,夏末利率下滑已促使部分高利率时期购房的业主进行再融资。但分析指出,抵押贷款利率需降至 6% 以下,才会对更大范围的业主具有吸引力。根据

Realtor.com 数据,目前约 81% 的美国家庭抵押贷款利率在 6% 或以下。

房地美同时公布,15 年期固定抵押贷款平均利率也从 5.49% 升至 5.55%,一年前为 5.25%。经济学家普遍预计,今年 30 年期抵押贷款利率将在 6% 左右徘徊。

