

美国房地产市场降温 会降到什么程度

美国房地产市场正在慢慢发生变化。

上周,美国抵押贷款利率下降,目前已低于52周平均水平。卖家正在降低挂牌价,活跃房源数量也有所增加。

美国金鹰房产投资公司执行合伙人陈跃武对第一财经记者表示,近期各专业机构进行了新一轮数据更新,可以看到美国楼市降温,正进入2022年以来第2个调整期,但此轮调整较为温和,同时美国房产卖家拥有丰厚净资产,没有被迫卖房的压力。

他解释道,可以看到随着美联储继续降息,美国房贷利率将继续下降。“我们预测在2026年美国房贷利率将降到5%至6%的区间。”

美国住房金融机构房地美(Freddie Mac)数据显示,截至10月3日,美国30年期固定房贷利率为6.34%。

美国房地产市场仍在调整期

根据Realtor.com发布的2025年9月房地产市场趋势报告,有迹象表明,自2024年以来,房地产市场已经更加平衡。

首先,市场上的房源数量有所增加:待售房屋供应量连续23个月增长,连续5个月超过100万套活跃房源。

其次,在9月,有近20%的房源降价。数据显示,房屋挂牌价在35万至50万美元之间的房主最有可能降低售价。9月房屋上市时间的中位数则上升至62天,比去年同期增加了7天,比8月份增加了2天。房源活跃时间越长,买家的选择就越多。

9月末发布的标普凯斯-席勒指数则显示,7月,美国整体房价同



比上涨1.7%,房价同比增幅最高的3个城市是纽约、芝加哥、克利夫兰,分别上涨6.4%、6.2%和4.5%。出现房价同比下跌较为严重的美国城市则包括迈阿密、达拉斯、旧金山和坦帕,下跌幅度在1.3%~2.8%之间。

陈跃武对记者解释道,美国住房市场的地域格局有明显不同,“最近2年里,美国东北部的纽约、新泽西和波士顿,以及中西部的芝加哥、克利夫兰和底特律的房价增长表现最佳,其主要原因在于,疫情期间这些地区房价增长幅度远远落后于其他地区,现在在补涨。”

“而美国南部的坦帕、达拉斯、奥斯汀、凤凰城和西部的加利福尼亚州的一些城市的房价已经陷入停滞或负增长,主要原因是在疫情期

间,这些城市房价增长幅度遥遥领先于其他地区,现在进行调整。”他表示。

陈跃武认为,“房价的调整主要集中在佛罗里达州和得克萨斯州的部分地区。这次房价调整将是温和的。美国房产净值创下历史新高,根据近期洲际交易所公司(ICE)报告中提供的数据显示,有抵押的住宅房产净值达到17.6万亿美元。美国房屋贷款的拖欠率接近34年来的最低水平。”

与此同时,“目前美国的房产库存量是4.7个月的销售量,低于6个月的平衡点。美国400万套住房短缺依然没有改变。美国房产市场的长期格局依然是供不应求,这是房价将继续上涨的根本原因。”他表示。

根据Zillow对人口普查数据的分析,美国住房短缺仍达到470万套的历史最高水平。“不幸的是,我们国家仍然没有足够的住房来满足有需要的人的需求。住房建设有助于防止住房短缺的扩大,但尚未开始缩小差距。”Zillow高级经济学家蒂沃圭(Orphe Divounguy)表示。

美联储降息影响

美国房贷利率通常受美联储联邦基金利率和美国10年期国债收益率等因素影响。

受美联储降息预期影响,房贷利率自7月以来一直呈下降趋势。

ICE刚刚发布的10月《ICE房贷监测报告》中数据显示,由于抵押贷款利率回落,美国人住房负担能力已达到过去两年半以来的最

佳水平。

截至9月中旬,30年期抵押贷款平均利率为6.26%,平均房价的每月本金与利息(P&I)支付额降至2148美元,相当于美国家庭月收入的30%。尽管这一比例仍比长期平均水平高出五个百分点,但较今夏的32%和2023年底的35%峰值已有显著改善。

其中,东北部和中西部地区在房价增幅上领先,这受益于低库存与较强的负担能力。9月,全美80%的市场房价上涨,为九个月来最高比例。

在过去12个月中,30年期抵押贷款利率在2024年9月下旬跌至6.08%的低点,但此后再未达到这一低点。

陈跃武对记者表示,美联储在9月17日重新开启了被特朗普政府发动关税战以来中断了半年多的降息周期。

“目前市场预期美联储在2025年底前继续降息约0.5个百分点,在2026年继续降息约0.75个百分点。房贷利率已经从7%降低到6.35%,达到近一年的低点。”他解释道,2026年美国房贷利率降到5%至6%的区间的话,这对美国房地产市场是利好。

“随着房贷利率持续下降,对房产的需求由此将大幅释放,我们预测房价将再次加速,增长幅度在未来将重新回到5%至10%。”陈跃武认为。

不过,由于共和党和民主党未能就临时预算案达成一致,美国联邦政府10月1日“停摆”。有业界人士认为,从短期看,如果“停摆”持续,这将对美国房地产市场带来不利影响。

美国贷款买房多样话 到底哪种适合你



在美国的文化里,贷款是一个很普遍的事情,大家都喜欢贷款去支付生活中的一切物品,大到房子小到家电。购房贷款多种多样,选择一款适合自己的至关重要。

01. 常规/固定利率抵押贷款

传统的固定利率贷款具有一致性,因此是一个不错的选择。在贷款期限内,每月还款额不会改变。这是标准的普通抵押贷款。可用期限为10年,15年,20年,30年和40年,但最常见的是15年和30年。

①30年期固定利率抵押贷款

30年固定利率抵押贷款是住房贷款,其利率设定为整个30年期限。是目前最受欢迎的房屋贷款,利率永远不会改变,每月付款金额要比短期贷款要低。

②15年期固定利率抵押贷款

15年期固定利率抵押贷款的利率在其15年期限内保持不变。利率是在贷款期限内确定的。利率低于长期贷款。与30年期贷款相比,每月还款额高,但所支付的总利息少。

③浮动利率抵押贷款

浮动利率抵押贷款是指初始利率在特定时期内固定的房屋贷款,然后定期进行调整。例如,一个5/1 ARM的利率是在前五年设定的,然后每年调整一次。最初的“预付利率”低于大多数其他贷款,起初给出的每月还款额相对较低。初始利率通常可以锁定一、五年,七年或十年。

适合:短时间打算重贷的购房者,或者认为未来利率会降低的购房者。

02. FHA 抵押贷款

FHA 抵押是由联邦住房管理局(Federal Housing Administration)担保的房屋贷款。FHA 贷款得到政府的支持,旨在帮助经济状况较差的借款人购买房屋。允许首付低至3.5%。信用分数低至500才有资格。需要抵押保险费。

适合:信用评分较低且预付款少的借款人。

03. VA 抵押贷款

VA 贷款是退伍军人事务部支持的抵押贷款,可供兵役人员和退伍军人使用。无需预付定金。

没有抵押保险。

适合:具有军事资格的借款人,他们享有低利率且无最低首付额的要求。

04. USDA 抵押贷款

USDA 住房贷款是由美国农业部支持或发行的抵押贷款。大多数物业都不需要预付定金。

还提供住房改善贷款和赠款。适用收入限制和财产价值上限。

适合:农村和某些郊区的收入合格的买家,他们希望首付低或零。

05. 大额抵押贷款

大额房屋贷款是高于一定金额的抵押贷款。大额贷款限额因地区而异,并会定期调整。可以具有固定或可调的费率。通常要求信用评分为700或更高,需要10%或更多的首付。

适合:想要为大型抵押贷款再融资的房屋和业主的买家。

美国房屋建筑商信心 降至2022年底以来最低水平

8月份,美国房屋建筑商信心指数意外下滑,降至两年半以来的最低水平。

据路透社报道,由于高企的房贷利率和经济不确定性,不少买家观望,超过三分之一的住宅建筑商选择降价,约三分之二的公司提供各种优惠措施以吸引购房者。

全美住宅建筑商协会(National Association of Home Builders, NAHB)与富国银行(Wells Fargo)发布的住房市场指数8月降至32,与2022年12月创下的低点持平,7月为33。此前经济学家普遍预计该指数将回升至34。

NAHB数据显示,当前销售状况指数下滑,未来销售预期指数保持不变,而买家看房流量指数小幅上升至5月以来最高水平,但仍处于低位。区域上看,美国东北部建筑商的信心跌至2023年1月以来最低水平,南部和中西部持平,西部略有改善。

NAHB主席、来自北卡罗来纳州列克星敦(Lexington, North Carolina)的开发商巴迪·休斯(Buddy Hughes)表示:“可负担性依然是住房市场的最大挑战,买家普遍在等待房贷利率下

降后再出手。建筑商同时还在面对供应端阻力,包括土地开发和房屋建设相关的监管政策带来的持续困扰。”

房贷利率近期出现下降迹象。随着市场预期美联储(Federal Reserve)将在下月的政策会议上恢复降息,30年期固定房贷利率(美国最常见的住房贷款类型)上周降至6.58%,为去年10月以来最低水平。今年以来,该利率已下降近半个百分点。

NAHB首席经济学家罗伯特·迪茨(Robert Dietz)表示:“鉴于房地产市场放缓以及近期其他经济数据的表现,美联储的货币政策委员会应重启降息,这将降低住房建设融资成本,并间接帮助降低房贷利率。”

价格和优惠措施的使用仍然普遍。数据显示,37%的建筑商降价,平均降幅为5%;66%的建筑商提供某种形式的销售优惠,为新冠疫情以来最高比例。

美国人口普查局将在周二公布7月新屋开工和建筑许可数据,这两项指标仍处低迷。6月,独栋住宅开工量降至11个月新低,新屋许可跌至两年多以来最低。经济学家认为,7月数据改善的可能性不大。