

美国9月成屋销售升至七个月高点

据美国全国房地产经纪人协会(NAR)周四(10月23日)发布的数据显示,美国9月成屋销售升至七个月来的最高水平。

据路透社报道,然而,经济不确定性上升和就业市场停滞可能限制房贷利率下降带来的提振效果。

上月成屋销售经季节性调整后年化化为406万套,较8月增长1.5%,为今年2月以来最高。经济

学家此前预计,销售量将达到406万套。分地区来看,东北部、南部和西部销量上升,中西部下降。同比来看,成屋销售增长4.1%。

NAR首席经济学家劳伦斯·尹(Lawrence Yun)表示:“正如预期,房贷利率的下降正在推动房屋销售。住房可负担性的改善也助推了销量增长。”

根据房贷融资机构房地美(Freddie Mac)的数据,热门的30年固定房贷平均利率目前约为

6.27%,接近一年低点,较1月的7.04%大幅回落。房贷利率下降部分源于美联储为支撑劳动力市场而恢复降息。

由于国会拨款僵局导致的美国政府停摆,官方经济数据(包括9月就业报告)的发布被推迟。但包括美联储《褐皮书》(Beige Book)在内的独立报告显示,招聘活动低迷。经济学家将招聘放缓归因于进口关税带来的经济不确定性。

部分房地产经纪人还表示,停

摆导致部分合同延迟成交,因为在买家在洪水风险地区难以获得必要保险。国家洪水保险计划(National Flood Insurance Program)在停摆期间暂停服务。

现有房屋库存较去年同期激增14%,达到155万套,但仍低于疫情前水平。

9月成屋销售价格中位数为41.52万美元,同比上涨2.1%。按当月销售速度计算,现有库存可维持约4.6个月,高于去年同期的4.2

个月。业内普遍认为,4至7个月的库存供应属于供需平衡区间。

房产平均上市时间为33天,较去年增加5天。首次购房者占总销量的30%,高于去年的26%。经济学家和房产经纪人认为,首次购房者占比达到40%才能支撑健康的房地产市场。

现金交易占总成交量的30%,与去年持平。包括法拍在内的问题房销售占比为2%,同样维持稳定。

当住房需求不足或供应过剩导致房价暴跌时,房地产市场崩盘便会发生。引发房地产市场崩盘的因素多种多样,既包括经济衰退,也涵盖导致购房负担能力下降的高抵押贷款利率。房地产市场崩盘既存在利好面(如房价走低),也有不利影响(如已积累的资产净值缩水、财务状况趋紧)。那么,2025年底房地产市场将走向何方?

想在2025年底前买房?以下是你需要了解的信息。

房地产市场何时会崩盘?

总体而言,经济学家认为2025年全年都不太可能出现房地产市场崩盘。摩根大通(JPMorgan)近期发布的分析显示,预计住房供应不会超过需求。

房地产专家指出,住房供应正逐步增加——但关键在于“逐步”二字。要引发市场崩盘,供应增速必须大幅加快才行。

就业数据显示暂无崩盘迹象

数据分析公司Cotality首席经济学家塞尔玛·赫普(Selma Hepp)在电子邮件中表示:“除非失业率出现大幅飙升(目前预测中并无此情况),否则房地产市场有望从2023年的低谷继续回升。”

当前数据也印证了这一点:美国劳工统计局2025年8月的就业数据显示,失业率为4.3%,与2025年8月相比几乎没有变化。(截至本文发布时,由于政府停摆,劳工统计局尚未公布9月数据。)

部分地区房价仍在上涨

房价是否在下跌?有小幅下跌。Cotality在近期报告中指出,2025年8月房价同比(与2024年8月相比)下降1.3%。不过,仍有多个州(尤其是中西部地区)的房价实现了上涨。

房产平台Zillow发布的《2025年7月房价与房屋销售预测》显示,2025年美国全国房价总体将呈下降趋势,年末房价较年初将下跌0.9%。

赫普预测,由于抵押贷款利率下降以及现有房屋挂牌量增加,房屋销售量可能会上升。尽管今年抵押贷款利率或许不会大幅下跌,但近几周已呈现逐步下降趋势。

房地产市场崩盘:供需动态

房地产市场要崩盘,供需关系必须严重失衡,且供应占优。回顾2025年上半年,我们可以发现,尽管供应在增加,但供需差距远不及2008年那般悬殊。截至2025年8月,圣路易斯联邦储备银行的数据显示,住房供应周期为7.4个月。

房地产与抵押贷款行业市场情报公司CJ Patrick Co.的创始人兼首席执行官里克·沙尔加(Rick Sharga)表示:“在买卖双方平衡的正常市场中,住房供应周期应为6个月。”作为对比,2008年金融危机爆发前,住房供应严重过剩,供应周期长达13个月——这一数字不仅是6个月平均水平的两倍多,与当前7.4个月的供应周期相比,也存在巨大差距。

美房地产市场何时会再次崩盘? 专家这样说



当前市场供应也受到需求的抵消,部分原因可能是消费者利用抵押贷款利率下降的机会入市购房。例如,2025年10月底,30年期固定利率抵押贷款的平均利率为6.19%。虽然这一利率远高于2021年初的历史低位,但当时低于3%的利率水平已不太可能重现。因此,急于购房的买家正借此机会在市场中立足,开始积累房产净值。

若未来利率进一步下降,房主还可通过refinance(抵押贷款再融资)节省更多开支。

当下可从房地产危机中吸取的教训

2007年爆发的房地产崩盘曾引发全球金融危机,至今仍深深影响着许多经济学家和消费者的想法。但如今,引发当年崩盘的因素已不复存在。

沙尔加表示:“如今房地产市场的动态,与当年引发房地产危机的状况相比,几乎所有方面都不同了。这包括住房供应有限、房产净值水平高、经济稳健,以及抵押贷款借款人必须满足严格的资质要求。”

如今的抵押贷款也与过去大不相同。曾经那种“低文件/无文件”抵押贷款,以及任何人都能享受零首付的时代已一去不复返。如今,贷款机构更倾向于选择愿意投入自有资金的买家。目前最低首付比例的贷款通常是VA贷款

(退伍军人贷款,可零首付)和FHA贷款(联邦住房管理局贷款,最低首付比例仅3.5%),但这两种贷款仍要求对借款人的收入、资产和就业情况进行严格核查。

随着次级贷款产品的消失,以及大多数贷款机构要求买家支付首付,如今房主拥有的房产净值也远高于21世纪初的水平。目前,美国普通民众的房产净值平均超过30万美元。

迪武恩盖伊(Divounguy)指出,2007年时,那些无力承担月供的房主通常几乎没有房产净值。

“当他们的房子卖不出去时,无法通过降低挂牌价来促成交易。”迪武恩盖伊说,“结果就是,许多人选择放弃自己的房子。”

与之相反,如今卖房的人大多拥有充足的房产净值,即便需要尽快出手,也有能力降低售价。

“在大多数房地产市场,房产净值仍接近历史高位,”迪武恩盖伊表示,“由于疫情期间抵押贷款利率处于历史低位,大多数房主的月供都极低。因此,抵押贷款违约率和问题房产销售量(如法拍房)仍保持在较低水平。”

房地产市场崩盘的信号

无论你是关注自家房产的价值,还是计划购买新房,都可能想要留意未来房地产市场崩盘的迹象。房地产专家云(Yun)表示,经济冲击(如股市大幅崩盘、大规

模且持续的裁员)以及住房供应大幅增加,都可能是房地产市场崩盘的信号。

赫普指出,若失业率迅速上升,房主无力承担月供,且无法将房屋出售,就可能因丧失抵押品赎回权而失去房屋。法拍房数量大幅增加会导致房价下跌,进而可能引发房地产崩盘。

“目前,部分市场可能面临的问题是与抵押贷款无关的成本大幅上升,如房产保险和税费,”赫普说,“对于固定收入家庭而言,这可能是更大的担忧——如果他们无法再承担这些支出,可能会选择卖房。若因此导致大量房屋挂牌,可能会压低房价并削弱房地产市场。不过,由于住房短缺的影响仍超过这些额外支出的影响,房地产崩盘(尤其是大范围崩盘)的可能性不大。”

沙尔加建议消费者关注当地市场状况,如人口和就业市场是在增长还是萎缩,以及工资水平、房屋销售量和房价的变化趋势。

“尽管全国性房地产崩盘的可能性仍然很小,但每个市场都有其独特性——有些市场可能在全国房价上涨的同时出现下跌,”沙尔加表示,“不过,跌幅可能不足以称之为‘崩盘’,但对部分房主而言,仍会产生显著影响。”

房地产市场崩盘对购房者意味着什么?

房地产崩盘对购房者而言利弊参半。崩盘通常伴随着失业等其他不利经济状况。即便房价下跌,许多美国人也可能发现更难获得抵押贷款资格。

另一方面,部分购房者可能会欢迎崩盘。房价下跌可能意味着那些有存款且工作稳定的人,能优先获得更实惠的住房。还有一小部分购房者认为任何形式的房地产崩盘都有好处。贷款平台LendingTree 2024年12月的一项调查显示,36%的受访者希望房地产市场崩盘,原因包括期待市场稳定、降低房产税等。其中,8%的受访者认为崩盘能帮助自己买房。

房地产市场崩盘对购房者意味着什么?

在房地产崩盘期间,无需卖房的房主可能更愿意等待,直到房价回升。就像上一轮房地产崩盘时那样,若抵押贷款“资不抵债”(即未偿还的贷款金额超过房屋价值),并不会立即影响你的财务状况。

但如果你需要卖房,可能就得考虑更具竞争力的定价。崩盘时期的购房者会寻找低价房源,最终你的售房利润可能会低于预期。

如何为潜在的房地产市场崩盘做准备

如果你担心房地产市场何时会再次崩盘,可以采取以下措施保护自己的财务状况:

建立应急基金:专家建议在银行存入足以覆盖3至6个月生活开支的资金。

偿还债务:优先偿还信用卡等高利率债务。

量力购房:无论市场是否崩盘,选择自己能轻松承担月供的抵押贷款总是明智的。

额外偿还抵押贷款:即使每月多还一点,也能帮助你更快积累房产净值。

选择固定利率抵押贷款:享受稳定的月供,无需担心利率上涨——无论房地产市场如何变化,固定利率都是锁定的。

房地产市场崩盘常见问题

2025年房价会下跌吗?

部分经济学家预计,2025年底前房价会下跌,但跌幅不足以引发房地产市场崩盘。Zillow的专家预测,2025年房价将下降0.9%。

2025年适合买房吗?

是否适合买房取决于你的个人财务状况。对有些人来说,如果收入、负债情况和就业稳定性能够支撑目标房屋的月供,那么2025年可能是买房的好时机;对另一些人来说,2025年可能更适合偿还债务、积累首付,以便未来能获得更优惠的抵押贷款利率。

房地产市场有可能再次崩盘吗?

未来房地产市场确实存在再次崩盘的可能性,但经济学家认为短期内不太可能发生。