

# 全美租金下跌 却未能提振低迷的房屋销售市场



过去五年，租客的日子并不好过。疫情过后，租金大幅上涨，涨幅远超工资增长水平。但近期，租客们迎来了一个小小的利好：美国大部分地区的租金正在下跌。

根据 Realtor.com 的数据，10 月全美两居室及以下户型的月均租金同比下降 1.7%，至 1696 美元，较 2022 年的峰值已下跌约 3.6%。

对许多租客而言，租金下降是件好事，在某些情况下，这还会促使他们选择继续租房。尽管租金在下跌，但购房成本却在持续攀升。6% 以上的抵押贷款利率、接近历史高位的房价，使得购房 affordability（可负担性）持续承压；此外，房产税、房屋保险、维护费用等购房“隐性成本”也在不断增加。

根据 Zillow 和 Thumbtack 的一项分析，仅隐性成本一项，年均支出就已攀升至近 1.6 万美元，相当于在抵押贷款月供之外，每月还要多支出 1325 美元。

商业房地产公司世邦魏理仕 (CBRE) 美洲区多户住宅研究主管马特·万斯 (Matt Vance) 表示：“现在要从租房转向购房，难度非常大。因此，我们看到租客的续租率正在上升。”

## 购房溢价仍处于高位

世邦魏理仕测算，目前购买一套住房的月均成本，相较于租住多户住宅的溢价中位数高达 108%。这意味着，购房所需的月供、房产税、保险及维护费用之和，平均而言是租金的两倍多。

尽管这一溢价较 2023 年末的峰值略有下降，但要回归疫情前的正常水平，可能需要数年时间，且需满足多重条件：抵押贷款利率下降、房价下跌、收入增长，同时租金还需有所上涨。

然而，由于近年来公寓建设力度加大，许多都市区短期内租金上涨的可能性不大。过去一年，丹佛、菲尼克斯、阿拉巴马州伯明翰、佛罗里达州杰克逊维尔等城市的

租金跌幅均超过 5%——这些城市近年来都新增了数千套租赁住房。

以丹佛为例，公寓建设热潮使得许多公寓楼为吸引新老租客，纷纷推出优惠政策，有时甚至直接下调租金。过去一年，这座“英里高城”（丹佛别称）及其周边郊区的月均租金下跌了近 6%，跌幅在全美位居前列。

丹佛公寓中介公司 Smart City 的房地产经纪人安吉·纳沃 (Angie Navo) 表示：“租客现在有足够的房源可供选择。”

纳沃称，在她从事租赁行业的最初几年，经常会出现这样的情况：带客户看完一套房源，等参观结束时，这套房子就已经被别人租走了。但现在，这种情况已不复存在。

由于公寓空置期延长，房东们纷纷加大了优惠力度。近来，“免租 12 周”的优惠越来越常见，而此前这类优惠的上限通常是 8 周。一些丹佛租客过去习惯通过搬家来寻找租金最低的房源，如今在续租时也能享受到免租几周的优惠。

“免租几周”这类优惠本质上只是降低了“实际有效租金”，是公寓楼吸引租客最常用的策略，但纳沃表示，她也看到部分公寓直接下调了基础租金。例如，丹佛某大型公寓楼在租金高峰期时，一居室户型的租金约为 2000 美元，如今挂牌价已降至 1500 美元左右。

纳沃认为，租金下降，加之丹佛地区房价快速上涨、经济存在不确定性，这些因素都促使许多人选择继续租房。她发现，越来越多的客户会提到密切关注购房市场，或是计划在将来几年买房。

纳沃说：“我感觉大家对买房这件事，并没有那么热衷。”

归根结底，买房还是租房的决

策十分复杂，很少有人会仅根据经济成本来做选择。

Realtor.com 首席经济学家丹妮尔·黑尔 (Danielle Hale) 表示：“对于首次购房者而言，在多数市场，租房的性价比都远高于买房。”但她也指出，买房也有其独特优势，例如锁定固定月供所带来的安心感。

从历史数据来看，租金整体呈稳步上涨趋势。即便近期出现下跌，全美月均租金较 2019 年仍上涨了 16.9%。2025 年，在纽约、加利福尼亚州圣何塞等需求旺盛、供应短缺的少数城市，以及美国中西部部分地区，租金仍在上涨。

协商租金：“为什么不试试呢？”

近年来，没有哪个主要都市区的租金跌幅能比得上得克萨斯州奥斯汀市。疫情趋缓后，该市公寓建设热潮叠加人口流动模式变化，共同推动了租金下跌。仅今年一年，奥斯汀的租金就下跌了 7.9%。

2021 年 4 月至 2022 年年中，正值租赁需求旺盛时期，萨拉·纳扎里 (Sarah Nazarie) 在得克萨斯大学附近租住的一套两室一厅住宅，租金从 2450 美元涨到了 2845 美元。由于对居住位置满意，纳扎里当时接受了租金上涨，但到了去年，她开始担心自己付的租金过高。

纳扎里第一次尝试协商降租时并未成功，但今年她再次向房东提出了请求——这次她准备了充分的数据，证明同类房源的租金较峰值已下跌 19% 至 23%。她提议将租金降至 2200 美元，最终得到了房东的同意。

33 岁的纳扎里当时处于失业状态（不久后将入职一家科技公司），她说：“也许他们是同情我

吧。但我觉得，我住了这么久，从来没让他们操过心，这点对我很有利。”

29 岁的米根·麦克阿瑟 (Meagan McArthur) 和丈夫的经历也类似。2022 年，奥斯汀租金达到峰值时，他们搬到了这里，在该市主要干道之一的南国会大道附近租了一套公寓，初始月租为 1988 美元。

15 个月租约到期时，麦克阿瑟知道奥斯汀的租赁市场已经发生了变化，因此当房东提出续租月租上涨 50 美元时，她决定协商。她仔细浏览了所住公寓楼的官网，发现空置率很高——而且和她户型完全相同（只是镜像布局）的邻居家公寓，挂牌价仅为 1770 美元。

麦克阿瑟最初提议按 1770 美元的价格续租，但遭到了拒绝。于是她开始办理搬到邻居那套公寓的手续，事情随之出现转机：当她即将空置的那套公寓也以 1770 美元的价格挂牌后，她再次提出协商，最终获准以更低的价格签订新租约，无需搬家。

麦克阿瑟从事社交媒体管理和内容创作工作，她将协商成功归功于自己做的市场调研、坚持不懈的态度，以及一直按时交租的良好记录。

麦克阿瑟说：“最坏的结果不过是被拒绝，所以为什么不试试呢？我会尝试采取互利共赢的方式。如果公寓空置率很高——我住的那栋楼当时就是这样——那么低入住率对你的议价能力更有利。”

今年，麦克阿瑟和丈夫为了离家人更近，搬到了其他州。她之前租住的那套公寓，目前挂牌价已降至 1352 美元。

## 30 年期房贷利率微升至 6.24% 仍徘徊在一年低点附近

30 年期抵押贷款平均利率连续第二周小幅上升，但仍接近今年以来的最低水平。房地美 (Freddie Mac) 周四公布的数据显示，最新平均利率从上周的 6.22% 微升至 6.24%，低于一年前的 6.78%。就在两周前，这一数字曾降至 6.17%，为一年多来的最低点。

15 年期固定利率抵押贷款的成本本周略有下降，平均利率从上周的 5.50% 小幅降至 5.49%，低于去年同期的 5.99%。这类贷款受到寻求再融资的房主欢迎。

抵押贷款利率受多重因素影响，包括联储的利率政策、宏观经济预期以及债券市场走势，特别是与 10 年期美国国债收益率的联动。周四中午，10 年期国债收益率升至 4.10%，略高于一周前。

随着利率攀升，购房者的购买力受到抑制。自 2022 年 9 月利率摆脱历史低位并升至 6% 以上以来，美国房地产市场持续低迷。去年二手房销售量跌至近三十年来最低。今年整体需求依旧疲弱，但随着抵押贷款率在 9 月明显回落，销售速度短暂回升至自 2 月以来最快。

Bright MLS 首席经济学家斯图尔特万特表示，近期的利率回落可能吸引部分购房者提前入市，使传统淡季的 11 月和 12 月出现异常活跃的成交量。

据抵押贷款银行家协会 (MBA) 统计，上周购房类贷款申请量环比增长近 6%，是自 9 月以来的最快增速。利率下降也带动再融资需求，尽管本周有所回落，再融

资申请仍占所有抵押贷款申请的 56%。

联储今年 9 月首次下调基准利率后，30 年期抵押贷款利率从夏季高点开始转向下跌。上月，联储再次降息，但主席鲍威尔强调，未来降息路径仍存在不确定性。

根据芝商所数据，市场对联储 12 月继续降息的预期从一周前的近 70% 降至约 53%。

尽管抵押贷款利率已明显低于今年 1 月 7% 的高位，但过去数年房价的持续上涨仍令购房者面临巨大压力。川普政府近期表示，正考虑推出 50 年期抵押贷款以应对住房负担能力危机，但这一想法迅速遭到许多经济学家和政策专家的反驳，认为可能进一步推高房价并增加长期财务风险。



## 美国买房贷款首付多少合适？

首先，现金、银行存款等可应急的资金需要可维持三个月以上的日常开支以备不时之需。

贷款的每月还款额大致应该是这样的，用月均可支配收入的 55%，减去月物业管理费再减去其他债务的月均偿付额，如果这样能够承受，这将是合适的还贷模式。

在美国，按揭贷款发放的核心原则是抵押品价值足够。申请人有良好的信誉和持续的收入来源，与申请人的身份国籍本身没有直接关联性。

目前，在美国绝对对数州，外国人（无美国绿卡）可以通过贷款购买美国房产，但是首付一般在 40-

50%，并且因为本身没有美国信用记录和收入来源证明，贷款机构会额外要求贷款人支付高于市场水平的 1-2% 的利息。

首付比例不能太低：  
20% 或以上：通常能拿到最好的利率。请注意很多房贷公司的利率有固定的线，比如 20%、10%、

5% 等，如果你准备的首付款只有 19%，最好想办法再找点钱，凑够 20%，利率可能就会低不少。另外，很多房贷公司要求公寓的首付不低于 20%。

10% - 20%：Single House 和 Townhouse 通常可以首付较低，然而这通常意味着利率越高。如果

你准备的首付只有 9%，最好凑齐 10%。

5% - 10%：对于 Fannie Mae 房贷来说，首付最低为 5%；巨额贷款 (Jumbo Loans) 首付不低于 10%。

3.5%：这是 FHA 房贷要求的最低首付。低于 3.5% 很难申请到房贷。