



若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人” 或“**I trust content from this sender**”链接以查看被屏蔽的内容。

最近全美房地产经纪协会NAR发布了一个让所有人都震惊的预测：2026房屋销量会暴增14%。14%什么概念？过去10年美国的房屋年销量基本上在400到550万套之间上下波动，也就是每年能有个3%到5%的年增长就算不错了。但NAR现在直接预测2026年会上涨14%，这相当于是正常年份的2到3倍了吧。

特别是过去的2023、2024、2025是30年里面成交量最低的几年了，怎么现在NAR突然就觉得我们要从最低谷一下子开始跳涨了呢？这对于市场来讲基本上就是在说房市要彻底大反攻了。NAR的预测一出来，好像都没有人相信它这个判断。市场明明现在还是这么低迷，利率还是这么高，怎么也感觉不到2026年凭什么会有这么大的跳涨？

多机构对比分析

交易量要猛涨那肯定就会带动房价也上涨。所以今天我们不听NAR一家的说法，我们把它和高盛、Zillow、Corelogic、Fannie Mae、Freddie MAC等等全平台各大权威机构的预测一起做对比，再加上黑石这些用真金白银投票的投资机构，看看2026年的房市的真相到底是怎样的。有没有这么乐观？哪些地方会爆发？哪些地方会下跌？

NAR的预测和理由

NAR刚发布的预测：房屋交易上涨整整14%，房价上涨4%，房贷利率预计在6%。NAR给出了它的几个主要的支撑理由：

- 第一个，抵押贷款利率有望下降到6%。
- 第二个，就业稳定，经济会继续增长。
- 第三个，市场的供需问题——库存短缺，长期的供给还是不足。这是一个非常大的理由，支撑房价。
- 第四个，他们觉得心理预期持续的在改善，就是已经看到市场的信心在恢复。很多人认为最差的时候已经过去，于是有更多的买家开始回到市场。

不过这些理由听上去也没有什么特别的，怎么就突然这么乐观了呢？

NAR的局限性

NAR的预测能不能信？能信多少？他们的角色定位，决定了他们的预测永远偏向乐观。因为NAR的使命不是要准确的预测市场崩盘，他们的使命是要让房地产行业继续运转，有点像在发表官方发言，要维持行业的信心。

其实所有的行业协会都是有自己结构性的偏见的。我们总不会看到汽车行业协会说“叫大家今年都别买车了，明年车价要崩”之类的，但是他们研究提供的很多数据还是可靠的，只不过那些都是历史数据。对于他们未来的预测，那就不一定可靠了，通常都偏乐观。所以我们也来看看其他六大权威机构的预测和NAR做一下对比。各大机构有他们完全不同的角度和立场来做他们各自的预测，这样可能会让我们看到2026年房地产市场更为真实的一面。

高盛的预测

首先，高盛（Goldman Sachs）同样预测房价会上涨，利率会逐步下降。他们最看好的是人口持续迁入的州，领跑的会是德州、佛罗里达州、东南部的一些州，像卡罗莱纳、佐治亚这些地方。

第二，高盛的视角更金融化一些，他们整体对2026的房市还是偏正面的，主要是基于他们认为美国的财政四季还会继续，还有富裕阶层现在的现金和资产都还是很多的。

第三，是房屋供应不足的问题。虽然眼下的支付能力压制了很多的买家，但房屋供应的缺口是长期存在的。这一点和NAR的观点是一致的。

第四，是大量的机构投资。像REITs、私募都在持续买入那些出租型的房产。这点和我们公司今年的重点一致，就是那些有强现金流、运营稳定的好资产。这也是现在机构最偏爱的一类资产。

Zillow的预测

Zillow的预测主要是来源于他们收集的买家行为数据，然后通过他们的算法模型来做预测。Zillow最核心的观点是：想买房的人还是很多的，就是买不起。也就是说，市场不是被需求给限制了，而是被购买力给限制住了。这一点和NAR、高盛的判断完全一致。

Zillow估计房屋的销量会增加4.3%，租金也会开始恢复，有小幅的增长。Zillow预测2026年的房地产市场是稳定的，不怎么涨也不跌。最新的预测是房价会上涨1.2%。

在美国50个最大的市场里面，2025年有24个城市的房价都在下跌，但是Zillow预测2026年不会这么糟了，下跌城市的数量会减少到12个，减少一半。

对于抵押贷款利率，和其他机构差不多，Zillow也预测在6%左右。他们都预测就下降这么一点吗？今天30年的贷款利息不是都已经在6.2%附近了吗？要是明年还在6%的话，也就是说所有机构都不觉得我们明年会有太多降息。除非出现经济严重衰退，被美联储被迫出手，否则我们不用指望大幅降息了。这个意思就是说2026年还是会慢慢恢复、慢慢磨的一年。

Fannie Mae和Freddie Mac的预测

第三个机构是美国的两房（Fannie Mae、Freddie Mac）。他们主要是从贷款的能力出发做预测。他们的视角就是：普通人每个月到底能付得起多少？

他们预测2026年的房价涨幅在2.1%，利率下降到5.9%，好像也是差不多的区间。2026年的成交量会慢慢恢复，房价会温和上涨。最重要的，他们判断的逻辑是：房价上涨并不是因为我们的需求有多旺盛，而是供给不足。这个判断和前面NAR、高盛都是一致的。

CoreLogic的预测

第四个：CoreLogic。他们也认为2026的房价会稳定上升，大约2.2%，只是区域差距会巨大。那些大量迁徙人口流入的州，涨幅会最大。旧金山、LA、纽约部分地区可能会微跌。

MBA的预测

第五个：MBA抵押贷款银行家协会。他们的角度主要是从贷款申请的数量、变化上来做判断和预测的。他们预测贷款数量会明显上升，再融资也会多起来，总的贷款市场规模会扩大，因为他们看到更多的人已经开始申请贷款了。

有个特别的点：贷款银行家协会是所有机构里面对2026年的房价预测最保守的，也是唯一一个预测2026的房价会下跌的——小跌0.3%。

黑石等投资机构的态度

第六个：Blackstone、Brookfield这些投资机构代表的是钱流向的地方，他们不是预测，而是用钱直接投票。

黑石给投资人的公开信明确写了：资金40%以上投向工业、物流、数据中心，还有Multifamily（就是多户住宅），仍然是长期核心。他们投资方向背后的逻辑，仍然是跟踪人口迁徙、住房短缺、租金稳定的地方。这也是我们公司全年的重心。

你看大家都是关注这些方面的，只不过机构的资本行为，一般不是图一时或者只看2026年，机构布局至少都是5到10年的资产配置方向。

各机构预测的共识

这么多的权威机构都在从自己的角度来预测2026年的市场方向：NAR看库存缺口、市场信心；Zillow看买家行为；高盛看资本流向；MBA看贷款申请；Freddie Mac看利率模型、按揭的能力；CoreLogic看地区结构；Blackstone看资产配置、用钱投票。但不管你从哪个方向看，有一些趋势方向他们是一致的。

第一个：2026的房市不会崩，也不会大涨。 更可能是温和上涨的趋势。明年房价的区间就在负的0.3%到上涨2.2%，只有NAR特别乐观，觉得能涨4%。也没有任何一家机构预测房市会崩盘或者是牛市。

第二：利率会继续下降，但是很慢。 多数预测房贷利率会在5.75%到6%附近。

第三：他们都认为今天决定房价的核心不是利率，而是供给断层。 是不是很多人都觉得房市今天的命运完全取决于利率降不降——利率高房价应该跌，利率低房价就该涨了？但这套逻辑好像现在不管用了。

过去几年房贷利率是从3%拉到7%这么大的变化，房价完全没有跌。因为美国房市现在有一个没解决的核心问题：不是利率，是供给的断层。

住房供给的真相

刚才很多家机构都提到了这一点：美国房屋的缺口在370到450万套，NAR甚至估算的缺口更大，达到550万套。这是一个累积了十几年的缺口，不是一两年就可以补得上的。这笔债其实是从2008年金融危机的时候就欠下的。那次金融危机之后，建商有10年几乎都不敢大规模开工。审批又慢、施工成本也高、断档了很多年以后，建商才开始慢慢恢复。很多人都在这里可能又有点疑惑说：老是听你们说市场上房源供给不够，可是现在很多房都卖不出去，建商还要降价出售。这里面有一个最大的问题是：美国市场最缺的是入门级的房。

但大量建商都不愿意建普通人买得起的房。为什么？因为毛利太低了。他们更喜欢建贵一些的房——度假房、townhouse或者build to rent（专门给投资人租赁市场用的）。因为这些利润高、周转快。

利率锁定效应

现在将近90%的房主的贷款利息都是低于5%，超过60%的人低于4%。这群人处于一个铁桶的状态：房贷太便宜了，不愿意卖房。一换房就会让月供直接暴涨。而且就算想卖，他也找不到比现在更好的选择了。所以只能大家都在原本的房子里面就不要动了。

这就是利率的锁定效应（lock-in effect）。利率越高，房主越不愿意卖房；出售的房越少，库存就越低；房价就越难下降。这就是为什么利率飙涨，房价还是很难下跌——就是这种供给结构扭曲导致的。

人口变化的影响

特别是现在，美国正在出现一个对房市影响巨大的人口变化，媒体很少提醒，但对房市至关重要：就是80后和90后正在进入成家购房的高峰期。他们现在是在30到40多岁区间，这一代人数量巨大，比baby boomer还多。而他们进入购房高峰必然会推高需求。

可现在这个问题就是：需求越来越旺，供应却跟不上。房主也不卖，建房的速度也跟不上。这种结构下，房价真的是很难往下掉。

房市的阶层分化

所以美国房市正在出现一个史无前例的阶层断层——就是两极分化。房子从来没有这么贵过，但成交量从来没这么低。买房的人从来没有这么有钱，而买不起房的人从来没这么多。美国房市已经从大众市场变成富人市场了。

NAR提供的数据还是管用的。他们发现首次购房的人只占21%了，就是历史最低。而过去首次购房的人占40%左右，现在下降的速度好快，直接砍半了。而且首次买房人的平均年龄也是史上最大，40岁才买第一套房。以前的平均年龄都在20几。也就是房子现在已经不是一个人人都能买得起的东西了。

有钱人可以继续买、继续升级，但没钱的人连上车都难。现在房地产市场的主要买家，也不是我们印象中普通的上班族，更多的是baby boomer、已经有房要换房的人，还有手上有资产可以套现的人。这些人的特点就是：不是靠工资买房的，而是有各种的资产、投资收入的人。

总结一下就是利率只能改变什么时候买，而供给才会决定最终买多少。

所以这个供给断层带来的就是：2026年的房价反弹，不会是因为经济变好了、欣欣向荣了，而是因为利率只要稍微下降一点点，就会把锁住的买房需求打开了，就像开闸放水一样。压制的需求得到释放，就会带动房价上涨。

所以房市不会因为美国的经济弱就暴跌，房市会因为美国的阶层两极化越来越严重，而继续分化下去的。也就是说，房贷利率其实不需要回到过去3%那么低，房价也不会下跌的。只要利率继续下行——这也是现在非常可能的事情——就能解锁一大批买家了。

比如那些要换房的、从小房换到大房的家庭；需要搬迁到其他州生活的人；特别是现在那些人口持续增长、现金流强的城市；还有投资型的买家。

人口迁徙的投资机会

这也是各大机构提到的第4个共识：就是2026年的人口迁徙的趋势明确。房价增长快的不是科技中心城市，而是人口流入最多、产业新增长、扩张的城市。比如德州、亚利桑那、佐治亚州、佛罗里达州、卡罗莱纳州。

像奥斯汀、达拉斯这些城市，这两年老听新闻里说他们的房价疲软，但是他们未来的长期趋势，仍然是非常强劲的。因为大量的——持续不断的流入，他们产业又多元化——像科技、半导体、AI、金融、制造业的中心——还有很多的大企业总部不断的搬入。他们一直是排在全美人口流入最多的城市前几名的。

前几年那些过度新建的库存被消化完以后，长期需求仍然很旺，发展趋势还是非常好的。还有Boise、Phoenix、Charlotte这些城市的人口迁徙的需求一直也很强，有长期的人口红利。即使短期有的地方被过多的新建影响了，长期增长还是不会错。还有佛州的奥兰多人口增速也非常强劲，租金涨幅常年都排在全美的前五。

投资启示

看完所有机构的判断和预测后，总的感觉就是：2026年的房市还是挺无聊的，没有大涨大跌。利率也不会狂降，还是比较高。这种市场最难，一般好的机会会在大风大浪中更容易出现。这种风平浪静、价格又很高的市场，很难下手。

当然，这里主要是投资逻辑，买自住房肯定是另一套思路。房地产投资方法还很多，不能只盯着一种做法。

如果你也认同这样的思维方式，欢迎加入我们的地产投资圈，获取第一手投资机会、行业知识、以及我的独家线上课程预告：

👉【[点击链接加入](#) | 解锁你的财富跳板】<https://ufundinvestment.com/form/>

This email is not an offer to sell or a solicitation of a security or investment. Any such offering can only be made subject to appropriate Offering Documents, including the PPM.

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接送到您的邮箱，还会不定期放送市场趋势分析，请不要错过哦！更棒的是，我们还会分享独家的投资机会，助您轻松财富增长！

若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人” 或“**I trust content from this sender**”链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容，请在各平台搜索：

美国Connie

Youtube、Tiktok、Instagram
哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号

官方网站：ufundinvestment.com

基金网站：

fund.ufundinvestment.com
ufundcapital.com

UFUND Investment LLC, 9600 great hills trl, 150w, Austin, Texas 78759, United States

[取消订阅](#) [保存首选项](#)