



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。

Redfin预测，今年的房价就会开始跌了。过去十多年连续上涨的房价趋势终于要终结了，房市调整已经不可避免。还有一些耸动的标题说房价会比08年还惨，会吗？那么目前的市场情况到底是怎样的呢？

今天持续攀升的库存越堆越多，达到历史新高，而成交量却少得可怜，几乎停止了。去年房屋销售量就跌到了29年来的最低水平。本来今年初还指着会有一些反弹，结果挂牌房源不断增加，堆积在市场上很长时间都卖不出去。而同时买家现在却拒绝进场。

情况恶化有多快呢？根据Redfin，现在是接近200万套的房屋要出售，但只有145万的买家，就是卖家数量比买家多了34%，12年来差距都没有这么大过。要知道一年前卖家数量比买家只多6.5%，而且前几年都是买家更多，抢着买房的。

2021年，当时卖家和买家数量是完全反过来的，买的人多多了，都买不到房。所以当时的房价暴涨，而今天的房价就面临下跌压力了。这个趋势一直在恶化，所以Redfin目前也预测今年房价终究撑不住了，会下跌大约1%。

房地产市场的反应通常是最慢的。从2022年3月加息开始，这么高的利息再配合这么高的房价，这样的地狱级的组合本来就很难维持。现在已经苦苦支撑三年多了，已经快撑不下去了。但是还在恶化的经济环境让买家仍然不敢进场。

一边利率没降，30年固定贷款利率还在6.8左右。对比2022年1月时候的利息只有3%左右，现在的负担也太重了，超出很多人的预算。很多人是想买也买不起，或者已经无法符合贷款条件了。还有飞涨的房屋保险费，特别是佛罗里达州的房屋保险都涨疯了吧。

另一边房价还是在接近历史最高的水平，太贵了也承受不起。再加上现在让人非常担心的是，经济情况不稳，裁员不断，万一丢了工作连月供都还不起可怎么办？现在川普的关税战，更是让人看不到经济改善的希望。万一刚买了房价就开始跌，那可得不偿失。

Redfin最近的调查发现，四分之一的美国人都因为担心关税，取消了他们的购房计划。所以关税政策的影响还是很大的。美国前50个大都市中，有31个现在都变成了买房市场。迈阿密是最糟糕的，卖家是买家的三倍多，就是每三个在出售的房子，只有一个买家。排第二和第三糟糕的也都在佛罗里达：West Palm Beach和Fort Lauderdale。第四是德州的Austin，第五还是佛罗里达的Jacksonville。这些城市在2021、2022年的时候，都是房价涨幅比较大的城市。

而当时市场不温不火的那些美国的中西部城市，还有东海岸，今天的房地产市场反而买卖双方比较平衡，房价甚至还有在持续上涨的。New Jersey的Newark，买家数量比卖家的多了47.1%。排第二的在纽约的Nassau County，第三是Pennsylvania的Montgomery County，还有Ohio的Cleveland等等。以前这些地方长得温温吞吞，不怎么受关注，但今天却是安全稳健的地区。

今天美国梦已经变得遥不可及。首次购房人的数量已经下降到，从1989年快40年来的最低水平了。那些正好该买第一套房的这一代人，时运确实不好。根据NAR全国房地产经纪人的数据，去年第一次买房的平均年龄38，都快接近40了，又创了历史新高。

要知道在80年代的时候，第一次买房的年龄都在20多岁。不比不知道，这也差太多了。拥有自己的房子曾经是理所应当、时间到了自然就会发生的事情，但现在已经不是了。要是等到40岁才买第一套房，然后背负30年的房贷，这啥时候能退休啊？退休的年龄也必须往后推迟更长的时间，这是连锁反应，恶性循环。

你看哈佛大学住房研究中心的报告，2024年的房价，一个家庭需要年收入126,700美元，才买得起。就在三年前2021年才只需要79,000。对于正准备进入房地产市场的Z世代和千禧一代来说，这也太糟糕了。今天买房的负担陡然间变得太不合理、太重了。

这也造成租房的优势开始凸显。现在不要说买贵的房了，就是买入门级的那种、最基础的住房的成本，都已经高到租房成本的两倍了。这么大的差距，20年未见了。上一次可是很快就引发了2008年的金融危机，这一次的情况也很不乐观的。

房是买不了了，但还得住，所以现在对租房市场的需求正在飙升。本来过去这两年，公寓遭受重创，价值下跌了很多。现在终于开始恢复了，租金也重新开始了增长的趋势，空置率也在降低。现在呈现出一个拐点。

说回来这次的独栋住房市场，不容乐观。主要是在可预见的未来，利率降不下来，房价还坚持在高位，除非出现房价大跌（不是跌一点点），否则住房的支付能力仍然是无法承受的。如Capital Economics研究公司说的，美国的住宅市场现在是全方位亮起红灯，支付能力处于历史最低水平。更糟糕的是，这种局面看不到改善的迹象。

情况还能更糟吗？是的。现在就算是已经签了合同的买家，也是犹豫不决，忐忑不安，所以市场上出现了大规模的买家集体反悔，中途就退出了交易。根据Redfin，今年4月份就有5万6千个合同被取消，这个交易取消率之高，仅次于2020疫情混乱的时期了。

对于买家中途取消交易数量暴增的情况，Miami已经在崩溃的边缘了。交易取消最严重的10个地区，佛罗里达就占了一半，5个。前三名是Orlando、Tampa和Miami，还有亚特兰大、加州的Riverside和德州的Fort Worth，这些地方也很糟糕，出现大规模交易被取消。

根据Realtor.com，今年6月份，全美房市有20.6%的卖家不得不降价，还是撑不住了。这是从2016年以来降价比例最高的一次。Denver降价的比例最高34%，还有凤凰城、德州的Austin降价比例也非常大。

平均房子在市场上停留的时间也恢复到疫情之前的水平——45天。但其实很多地区现在都需要等60天，甚至90天以上。很多地区的房价都快撑不住了，特别是Las Vegas、Phoenix这些城市。经纪人也很无奈，已经在规劝很多抗拒的屋主接受今天的现实。Fire Cash Fire公司的CEO Joel说，整个市场正在他眼前崩塌。有点耸动，但可以看得出来，大家都能感受到市场正在下行。

如媒体Politico称的那样，现在的市场根本就是lose-lose双输的局面：买家承担不起，房主们也很沮丧。今年5月份退市的数量已经达到接近50%，就是有一半的屋主的房子不好卖，最后都选择干脆把房子从市场上撤下来，不卖了。所以今天的市场就是，只要你愿意降价才可能有交易，死守着原来的高价就很难出手。

不过从另一方面来看，退市房屋数量的增加也说明，今天的屋主还是比较有底气的，可以选择灵活的等待市场，不像2008年，屋主常常已经资不抵债了，不得不甩卖，就会伴随着降价潮的急增，房价被打下来的速度就会很快。

而现在大量的房主选择不接受低的价格出售，宁愿继续拿着，等待市场回暖。我觉得这也说明房价没有那么容易暴跌，更可能继续保持僵持的局面更长时间。这就是个时间问题。

不过独栋房市场卖房比买房数量多了34%，这还不是最糟糕的。公寓的卖家比买家多了83%！是不是小屋见大屋，康斗市场更惨。这个比例严重失衡，就是全都要出售的，就没有什么买家。

康斗市场比独栋住宅不好的一点，通常是它的HOA费用，还有保险费一直在飙升，不受屋主控制，太贵了。这么严重的供需失衡，康斗的房价也更惨，有的地方甚至已经出现了暴跌。

市场的态度就很少这么统一过，现在认为应该买房的人的比例已经接近历史的最低水平，就是几乎没有人看好买房这件事。全美房地产经纪人协会NAR的首席经济学家Lawrence Yun说的：现在只要贷款利息下不来，房价就涨不了，甚至会开始下跌。而目前美联储态度坚定，他们就是要等着看川普反反复复的关税政策会不会带来通胀。最新6月份的CPI还真的是再次回升，而且还上升挺多的，从2.4%上升到2.7%，上升了0.3%。更加证明了美联储担心的事情，关税政策开始产生影响了。国债收益率当天飙升，房贷利息也只能更高了。情况还在继续恶化。CPI报告一出，川普又开始对美联储猛喊：马上降息300个基点！我们1万亿都省了！幸亏不是川普控制央妈，不然他这个步伐也太疯狂了吧。

虽然我是真希望美联储赶快降息，但美联储的任务就是要管理这种风险，肯定是不像市场所期望的那样快速大幅度降息的。无论川普怎样施压都没有办法。要不这关税战不打了也行，现在两边僵持在这里，真的是让人非常的无奈。所以现在大部分的人都在观望市场等待机会，想着干脆等市场崩了再来捡漏买入。那房价会崩吗？

Redfin预测房价的确要开始下降了，但是他们预测的今年底之前平均跌幅是1%，而且他们并不认为房价会大跌。Zillow也是同样的预测，到明年房价会差不多跌1%的样子。而全美房地产经纪人协会NAR预计今年还会涨2%，明年2026接着涨2%，不过这次预测的涨幅小很多了。也就是说大家其实都在预测房价快顶不住、不得不下跌了，只是并不会像很多人期望的那样突然开始暴跌。这次房地产市场的反应会非常慢，它是一个过程，需要时间。

所以目前还没有任何一个机构认为房价会崩的，更不要说像2008年那样了。只看见有一些自媒体个人博主频繁的警告，要跌什么50%、60%的，非常夸张。但是他们年年月月都在做同样的警告，你要是轻易相信，不去做自己的判断，那可能会耽误你后面的决策的。但是我们基本可以确定的趋势是，除非关税宣布被取消，市场没有了通胀的担忧，又或者出现了经济衰退需要救市，否则我们很难看到美联储快速的大幅度降息。那么房贷利率可能还是会在6%到7%左右徘徊。

所以还是NAR首席经济学家Lawrence Yun的那句话：只要美联储不大步降息，房贷利率下不来，房地产市场最终还是会撑不住，节节下挫的。接下来就看谁先动了，是利率先下，还是房价先跌。在那之前，市场只能继续僵持，等待关键转折点的到来。不过有一点好消息是，按照美联储现在的降息计划，从明年开始，利息还是非常有可能开始更快的下降的。只要利息下到6%或者6以下，市场就会重新活跃起来，一直压抑的需求会迅速反弹。

所以现在在住房市场，最好的就是什么都不要做，等待。但是在商业地产，像公寓这些价格已经崩塌的领域，现在出现拐点，可以寻找抄底、捡漏的很多机会了。聪明的投资人每次都不会错过，经济周期过后，贫富差距又会拉开好几个量级。

如果你也在寻找抄底、捡漏的机会了，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/>

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，还会不时放送市场趋势分析，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](#)