2026年8月美國房地產市場數據全景報告



Adobe Stock

【看中國記者田淨心編譯/綜合報導】根據2026年8月各大房地產研究機構、聯邦住房金融局，以及宏觀經濟分析機構發布的最新市場數據，美國房地產市場在第三季度呈現出結構性的供需調整。在抵押貸款利率維持區間的背景下，全美各區域的住宅資產定價、庫存流轉週期，以及商業地產的資本流向均表現出明確的數據特徵。本報告綜合多方經濟指標，對當前美國房地產市場的實際運行狀況進行客觀陳述。

抵押貸款利率的宏觀經濟指標與預期軌跡

美國抵押貸款銀行家協會（MBA）與房利美（Fannie Mae），在8月分發布了針對長期借貸成本的宏觀經濟預測。數據顯示，受核心個人消費支出平減指數（PCE），以及勞動力市場數據影響，美國十年期國債收益率保持在特定區間，並直接傳導至抵押貸款支持證券（MBS）市場。基於目前的利差水平，兩家機構預計美國30年期，固定抵押貸款利率在2026年第三和第四季度將平均維持在6.7%至6.8%的區間內。

這一數據模型表明，在美聯儲當前的貨幣政策週期內，借貸成本已形成相對穩定的基準線。市場分析師指出，抵押貸款利率的常態化，正在重新設定買賣雙方的財務測算模型。在2027年宏觀經濟基本面出現系統性變數之前，購房者面臨的債務成本，將維持在接近7%的水平，並直接影響市場資金槓桿使用率與房屋交易量。

新增掛牌量與待處理銷量的反向走勢

房地產數據分析公司Redfin，於8月27日發布的市場流動性報告展示了供需兩端的具體指標。在供應端，全美新增掛牌房屋數量在8月分，達到了過去四個月來的最高值，推動市場活躍庫存總量（Active Inventory）攀升至150萬套。在需求端，「待處理房屋銷量」（Pending Home Sales）同比下降3.1%，回落至過去六個月以來的最低點。

庫存與銷量的反向變動，拉長了房屋平均市場停留天數（Days on Market）。根據Redfin統計，庫存週期延長，促使部分賣家調整定價策略。目前有更高比例的賣家接受買方提出的財務讓步，包括下調掛牌價格、支付房屋維修額度，以及提供用於購買抵押貸款利率買斷點數（Rate Buydown Points）的現金補貼，反映買方議價權有所上升。

FHFA價格指數與全美房屋銷售中位數紀錄

在資產定價方面，美國聯邦住房金融局（FHFA），於8月25日公布最新全美房價指數。該指數基於房利美和房地美提供擔保的常規抵押貸款數據，排除大額貸款和全款交易，採用重複銷售定價方法（Repeat-sales method）計算。數據顯示，在2025年第二季度至2026年第二季度期間，全美單戶住宅價格同比上漲2.1%。

各州數據中，阿拉斯加州錄得8.3%的最高年同比漲幅，佛蒙特州和夏威夷州分別以7.3%和5.8%位列其後。與此同時，全國房屋銷售中位數達40萬649美元，同比上漲1.9%。Zillow宏觀經濟研究團隊同月修正預測指出，預計2026年全年房屋資產價值整體漲幅將收窄至0.3%。數據表明，儘管交易規模受到抑制，全國房價仍維持正向增長。

現存房貸利率鎖定效應的財務數據解析

對於房屋總流轉量低於歷史均值的現象，行業媒體HousingWire通過抵押貸款存量數據給出量化解釋。統計指出，目前美國有較大比例的未償還抵押貸款，鎖定在4%以下固定利率，與當前6.8%的新增貸款利率形成顯著利差。

從家庭資產負債表角度計算，如果持有3%固定利率貸款的房主出售現有房產，\並以目前利率置換同等規模新房，每月債務本息支出將大幅上升。這種財務置換成本，導致大量原本具有換房意願的房主暫時擱置交易計畫，繼續持有現有房產。這一現象被稱為「鎖定效應」（Lock-in Effect），客觀上限制了二手房市場的有效供給，使市場未出現由拋售引發的庫存過剩。

區域市場基本面分化：中西部與陽光地帶的庫存數據差異

數據研究機構Cotality發布的8月房市洞察報告顯示，美國各區域房地產交易數據出現顯著分化。中西部和東北部地區，由於過去五年新建築許可證數量有限，新建住宅完工量較少，當地二手房庫存消化率保持較高水平。以伊利諾伊州為例，受可售房源總量限制，該州8月分房屋成交價格同比上漲6.4%。

與此形成對比的是南部和西部部分區域。在佛羅里達州和德克薩斯州，受早前建築商集中開工影響，目前新房交付量正在密集釋放。佛羅里達州同時面臨財產保險費上調的附加因素，由於再保險市場成本轉嫁，房屋年度保險費支出增加，提高了房產綜合持有成本。此外，Reventure App數據顯示，部分地區短期租賃房源數量超出旅遊住宿需求，導致投資型房產回報率下降，促使部分投資者重新掛牌出售。庫存疊加使這些區域的房屋成交價，出現向2019年基準線回歸的估值調整。

租賃市場指標與單戶住宅租金走勢

在房屋買賣市場調整的同時，租賃市場同樣受到關注。Zillow租賃市場調查顯示，由於按揭貸款成本導致部分潛在購房群體推遲購房計畫，部分居住需求轉化為租賃需求。

根據Zillow預測，2026年美國獨棟房屋（Single-family home）平均租金預計上漲2.1%，全國獨棟房屋月租金中位數預計達2300美元。另一方面，在部分南部城市，由於此前規劃的大型多戶型公寓（Multi-family properties）近期密集竣工並投入市場，供應增加對當地公寓租金漲幅起到平抑作用。Zillow進一步預測，在當前利率環境未發生改變的前提下，2026年全美現房總銷量預計為378萬套。

