美國樓市逆轉 買家開始佔上風

【看中國記者田淨心編譯/綜合報導】9月30日，美國房地產市場迎來兩份重要行業報告。抵押貸款銀行家協會（MBA）與房產信息平臺Realtor.com同日發布數據，從資金端與供給端共同勾勒出秋季樓市的明顯變化：房貸利率持續攀升，大量購房者被擋在市場之外；而需求萎縮也迫使賣家開始讓步，全美已有超過1/5掛牌房源選擇降價。



AdobeStock

利率六連漲

本輪樓市遇冷的直接原因之一，是9月中旬美聯儲的加息。9月16日，美聯儲宣布加息25個基點，將聯邦基金利率目標區間上調至3.75%至4.00%，這是自2023年7月以來首次加息，且決議以12比0全票通過。受此影響，10年期美國國債收益率在9月底升至約5.34%，房貸利率也隨之走高。

MBA最新數據顯示，截至9月25日的一週，30年期固定房貸利率連續第六週上漲，升至7.3%，創2023年11月以來新高。9月中旬時，該利率尚在7.12%左右，半個月內上升近20個基點。MBA按日追蹤數據顯示，之後一週利率甚至一度觸及7.58%。

對購房者而言，成本不只體現在月供上。符合貸款額度上限的30年期固定房貸利率由7.12%升至7.30%，在首付兩成的情況下，積分（Points）也由0.73升至0.75，意味著借款人的前期融資成本同步增加。

高利率已迅速壓低需求。MBA數據顯示，當週房貸申請總量環比下降6%，其中購房貸款申請下降4%，同比下降14%；再融資申請環比下降9%，同比暴跌56%。MBA副總裁兼副首席經濟學家喬爾·康（Joel Kan）表示，房貸利率升至近三年高位，正在把更多潛在買家推向觀望。

去年同期，30年期固定利率約為6.34%。以50萬美元、30年期固定貸款為例，在6.34%的利率下月供約3108美元，而在7.3%時月供約3428美元，每月增加約320美元，一年增加近3840美元，對首次購房者形成明顯壓力。

固定利率高企之下，一部分買家開始轉向初始利率較低的浮動利率貸款（ARM）。近期ARM申請占比升至10.3%，創2025年10月以來新高。通常ARM利率較固定利率低約80個基點，顯示部分買家願意承擔未來利率重置風險，以換取當前較低月供。

賣家防線鬆動

Realtor.com 9月報告顯示，全美降價房源比例達20.8%，較去年同期上升0.9個百分點，為2018年9月以來最高，也是自2022年10月以來的單月高點。這意味著，現在每五套掛牌房源中，就有一套出現主動降價。

過去幾年，在高利率環境下，不少賣家因原有房貸利率較低而惜售，寧可撤牌或等待，也不願降價。但如今，面對房貸利率較一年前高出70多個基點、買家數量持續減少，更多賣家選擇繼續留在市場，並通過降低價格來換取成交機會。

與此同時，庫存持續回升。9月份活躍掛牌庫存同比增長5.4%，達116萬套，與疫情前水平的差距縮小至9.1%，是本輪市場復甦以來首次低於10%。但房源增加的同時，成交前景卻在轉弱。9月已簽約待售房源同比下降4.1%，連續第二個月下滑，創2025年3月以來最大降幅。由於簽約數據通常領先最終成交，這意味著未來一兩個月銷售仍面臨下行壓力。

價格也開始鬆動。9月掛牌中位價為41萬9250美元，環比下降1.2%，同比下降1.4%，已連續第11個月同比下跌。剔除戶型變化後，每平方英尺價格同比也下降1.7%，說明價格走弱並非只是小戶型房源增加所造成的統計變化。房源在市中位天數則升至61天。

議價權逆轉

綜合兩份報告，目前美國樓市呈現明顯錯位：賣家掛牌增加、降價意願上升，但買家數量下降，融資能力受高利率限制。

Realtor.com首席經濟學家丹妮爾·黑爾（Danielle Hale）指出，買家正在獲得更強的議價優勢，但更高的房貸利率限制了他們真正利用這種優勢的能力。庫存改善和賣家降價是積極信號，但簽約量下滑也表明，可負擔性仍是阻礙秋季市場交易的核心問題。

傳統上，秋季是樓市相對淡季。往年進入秋冬後，買賣雙方通常同步減少，市場逐漸轉入平穩期。但今年卻出現不同情況：賣家增加掛牌，買家反而退場，高利率放大了這種供需錯位，也推動議價權逐步向買方轉移。

黑爾指出，從歷史數據看，9月底至10月初往往是年度較佳購房窗口。此時房源相對充足，競爭降溫，準備充分的買家通常可以獲得更多選擇與價格談判空間。

不過，這並不意味著買家可以盲目「追跌」。對首次購房者而言，重點仍是保障現金流，避免月供過高；對改善型換房戶，如果原有房產帶有低息貸款，則要仔細計算換房後因利率差造成的月供增加。對賣家而言，市場信號同樣明確：需求受限時，定價必須更貼近實際成交水平，及早調整價格，才能提高成交機會。

目前，決定樓市後續走勢的核心變數仍是房貸利率。9月加息會議後，美聯儲公布的「點陣圖」顯示，多數官員預計年底前仍有一次加息可能。如果通脹持續偏高、加息再次落地，房貸利率可能進一步承壓；反之，如果經濟數據走弱、加息預期降溫，利率才可能獲得喘息空間，被壓抑的購房需求也可能逐步釋放。

接下來，有三個關鍵節點值得關注：首先是MBA每週三發布的抵押貸款申請調查，可最快反映高利率下購房需求是否止跌；其次是10月27日聯邦住房金融局（FHFA）發布的8月房價指數；最後是11月初美聯儲的下一次議息會議，其政策信號將直接影響年底，乃至明年初的美國樓市走勢。



