

# ZILLOW: 房价从 2024 年开始稳步增长

根据 Zillow 对住房专家的一项调查, 全国房价应该会在 2023 年触底反弹, 然后恢复到更正常的增长率。

APR 2023 —在最新的 Zillow 房价预期调查中接受调查的经济学家和住房专家预计, 截至 12 月, 房价将下跌 1.6%。他们补充说, 负担能力的挑战仍在拖累对房屋的需求。1 月份较低的抵押贷款成本转化为追踪大流行前趋势的销售, 但 2 月份较高的利率此后削弱了买家的热情。

然而, 从明年开始, 该小组预计价格增长将回升, 到 2027 年平均每年增长 3.5%——与 1987 年至 1999 年房地产繁荣和萧条周期之前相对稳定时期的价格增长速度相同在 2000 年代。

Zillow 的最新内部预测称, 典型的美国房屋价值将接近持平, 在 2023 年期间上涨 0.2%。预计昂贵的加州大都市将出现最大跌幅。

“房地产市场正在重置。尽管我们在今年年初看到了买家兴趣重燃的早期迹象, 但价格通常会在 2023 年趋于平缓, 从而帮助买家迎头赶上,” Zillow 高级经济学家 Jeff Tucker 在一份新闻稿中表示。“首次购房者年龄段的人数众多以及库存不足应该会限制价格下跌。在房价最近经历了过山车式的走势之后, 回归到更正常的增长将受到欢迎。”

预计 2023 年成屋销量将降至 420 万套, 略高于 2022 年 11 月和 2022 年 12 月经季节性调整后的年销量, 但低于 2022 日历年的 500 万套。

塔克说, 新建筑——预计今年的销售额也会下降——可能会发挥更大的作用以满足库存需求。现有房主一直不愿列出他们的房产, 建筑商正在为买家提供一些重要的经济激励措施, 以帮助他们克服负担能力的限制。

该小组还预计抵押贷款利率将在第一季度后呈下降趋势。当被问及从现在到 2025 年 30 年期固定贷款的利率何时最高时, 将近三分之二 (63%) 的人指出 2023 年第一季度。遥遥领先的第二季度是 2023 年第二季度, 为 22%, 随后的几个季度赚了 6 百分比或更少。与房价下跌相比, 利率下降对负担能力的帮助要大得多, 至少在最近的变动规模上是这样。中位数受访者预计 2023 年底 30 年期固定利率抵押贷款利率为 6%。

Pulsenomics 创始人特里·勒布斯 (Terry Loeb) 表示: “大多数专家现在预测 2023 年美国房价将彻底下跌。” “尽管抵押贷款利率已经放缓, 预计到年底仍将接近 6% 的水平, 但 2022 年的利率飙升——以及由此带来的创纪录的抵押贷款成本——继续动摇房价预期和市场心理。”