

抵押贷款平均利率跌至3.09%历史低点,人们加快购房步伐



据《抵押贷款新闻日报》(mortgage News Daily)报道,受欢迎的30年期固定抵押贷款平均利率刚刚跌至3.09%的历史低点。

据CNBC报道,5月15日周五公布的4月份零售销售数据弱于预期,推动了股市下跌,因为投资者转向相对安全的债券市场,压低了收益率。抵押贷款利率大致追随10年期美国国债的收益率。

抵押贷款利率并不是一门精确的科学,所以现在有些贷款利率更低,提供

3%甚至2.75%-2.875%的完美方案。还有一些银行的利率仍然较高。

《抵押贷款新闻日报》首席运营官格拉汉姆(Matthew Graham)表示,并不是每家银行都这样做,买家档案形象不太理想可能也不会导致其可以拿到这个历史低点。由于新型冠状病毒带来的经济不确定性,以及越来越多的借款人难以支付月供,贷款机构提高了高风险借款人的费用。

抵押贷款数据和分析公司Black

Knight的数据显示,目前有近470万借款人参加了抵押贷款延期计划,其中大部分是政府支持的贷款。这些借款人可以将每月还款推迟至少三个月,甚至一年,但必须在未来某个日期还款。

较低的抵押贷款利率导致购房者需求复苏快于预期。随着各州重新开放,购房者又重新开始看房。其他人也在加快虚拟购物的步伐。就在过去两三个星期,房地产经纪人和房屋建筑商都报告说,买家的兴趣有所上升。

美国房屋持有率已达8年来最高水平

在美国大部分地区由于冠状病毒颁布居家令之前,美国的房屋拥有率在第一季度继续上升,达到了2013年第三季度以来的最高水平。

美国人口普查局周二表示,拥有房屋的美国人口比例上升到65.3%,比2019年第一季度增加1.1%,比去年第四季度增加0.2%。

房屋所有权的的增长延续了积极的总体趋势,这一趋势可以追溯到2016年第三季度。

抵押银行家协会首席经济学家麦克表示,COVID-19疫情对经济的影响可能无法抵消这种增长。美国在3月下半月开始关闭,导致数以千万计的失业和数以百万计的需要抵押贷款的人。

麦克表示:“2020年第一季度的数据继

续反映出当前COVID-19大流行和随后的经济危机之前房地产市场的强劲表现。”“毫无疑问,今年春天就业市场的迅速恶化将导致第二季度的数字逆转。”

第一季度房主的空置率(空置和待售房屋的份额)下降至1.1%。这比四十年来的任何一个季度都要低。

高级经济师乔治表示,COVID-19带来的经济影响可能对年轻人造成的打击最大。

他说:“35岁以下人群的房屋拥有率(虽然是几代人中最底的)在过去12个月中增长最快。”“房屋拥有量的上升趋势将表明经济状况正在改善,特别是对于年轻的购房者而言,他们更容易感受到当前失业趋势的打击。”

按地区划分,房屋拥有率最高的是中西部(69.2%),其次是南部(67.6%),东北

(62.4%)和西部(60.1%)。

东北,中西部和南部的房屋所有权率均高于2019年第一季度的率,而西部的房屋所有权率与2019年第一季度的率无统计学差异。

一季度65岁及以上年龄段的房屋拥有率最高(78.7%),其次是55至64岁(76.3%),45至54岁(70.3%)和35至44岁(61.5%)。

同时,35岁以下者的房屋拥有率最低(37.3%)。

正如3月份新屋销售数据所示,在过去一个半月,市场受到了深远的影响。然而,随着大流行的消散,过去六周的情况可能会导致人们对购房的兴趣增加。

冠状病毒大流行不仅影响经济和房地产市场,而且可能正在改变消费者的喜好。



随着过去一个月美国人在家里生活,工作,教学,学习,烹饪和锻炼身体,我们对大型房屋有了更多新的认识,有更多的户外空间,更新的厨房和便利设施将会更受欢迎。”

如果在国内想买美国房产,如何有效的进行远程购房?

到美国买房,能亲自看房当然是最好的。如果实在无法实地考察,认真做好前期工作,选择可靠的经纪人以及利用现代高科技,也可以高效率的完成远程购房。

远程购房过程中需要考虑以下几个因素?

一.购房目的是什么?

在购买住房时,要清楚自己想要什么,这对于远程购房尤为重要。房子是想在美国做生意期间居住还是想作为一个长期的居所?是为您的孩子将来在美国读大学准备的单身公寓?还是想作为一项投资?对房子本身和周围环境有什么样的要求?确定了房产的基本用途和要求,经纪人更容易为您缩小街区和房屋搜索范围。

二.如何了解社区基本情况?

虽然不能亲自查看房屋的周围街区,但利用网络资源也可以很好的了解当地的情况。

1. 社区人口:社区的人口统计数据,可以从美国人口普查网站查到,包括种族、人口密度,甚至包括了平均通勤时间等细节。

2. 社区特色:Neighborhood Scout网站提供了大量的数据,包括房价、犯罪率、通勤难易程度等。

3. 公共交通:美国每天有3,500万人使用公共交通工具。此外,也可以使用“公交分数”网站查询。“公交分数”通过计算附近公交线路的距离,使用频率和路线的类型来确定其有用性和分数。

4. 学校教育质量:在非营利网站Greatschools.org输入邮编,就可以看到当地

学校的成绩单,以及老师,家长和学生的评论。

5. 犯罪率:在mylocalcrime网站输入地址,可以查到当地的安全状况,从破坏公物到枪击案。点击地图功能可以看到具体的犯罪地点,以避免到这些地方去。

6. 娱乐、文化和夜生活:Yelp帮助找餐馆, moviefone帮助找附近的电影院。findgravy网站提供当地活动,包括摇滚音乐会,教堂晚餐。

三.看房旅行需要注意什么?

远程的购房者要提前做好计划和准备,准备好几千元的备用款项,用来购买机票和订酒店,建议一次看房的时间至少要4-5天,这样避免了一天看很多套房子,忽略掉很多细节。

四.如何远程出租海外房产?

一般情况下是委托房地产经纪公司帮忙发布出租信息,并寻找合适的租客。

1. 业主和经纪人签订一个委托租赁的协议书。

2. 经纪人帮助寻找合适的房客,通常经过MLS房源共享系统,发布租赁信息,加上经纪人个人平面广告及网络社交媒体去寻找租客。

3. 在所有租客提出的申请书中,选择最适合的签订租房合约,并完善租赁的细节内容。

4. 托出租的佣金(房产经纪费用)一般为全年租金的6%~8%(按实际情况而定)

5. 房屋管理的费用一般为月租金的6%~10%。

在美国购房后,如何享受抵税优惠?



众所周知,在美国纳税,养房都不是一件简单的事,但其实,美国税收并没有想像中那么可怕。了解最新政策并合理利用,可以灵活运用自住房每年产生的各项费用成本项来抵税,这是买房的好处之一,就看你会不会巧妙利用。

1. 公平要求:

公平合理,税法只对财富的增值部分征税,也就是会从收入中扣除成本后再进行征税。

比如扣除房屋每年的折旧、买房时的房产税、出租房屋产生的各类费用等。

2. 政治考量:

政策层面的考量,放宽买房和换房的口

径。

比如给予自住房屋在买进卖出差价和按揭利息方面的税收减免。

“听说在美国可以房贷抵税,是真的吗?具体哪些项目可以这样操作呢?”

贷款购房可用于抵税的项目是:这个也不算什么武林秘籍,有不少人就是冲着这一点选择贷款购房的。就不长篇大论,简单提几个大家可能会错过的小细节。

1. 房屋贷款利息:

每个月还的房贷,利息部分可作为分项抵扣额,刚买房的前几年,支付的房贷里绝大部分都是利息,所以能扣税的金额数目能

带给你一个惊喜。补充说明的是房屋贷款按揭利息和房产税可以选择性地冲抵收入。

为了理解这一概念,先来看一下联邦个人所得税的计算过程。

第一步:总收入扣除各项费用后,得到调整收入。

第二步:从调整收入中扣除免征额(Exemptions)和减税(Deductions)。

减税额有两种方式可选:标准减税法(Standard Deductions)和分类扣税额(Itemized Deductions)。

标准减税额:

无论纳税人实际支出多少,扣除的都是一个定额,但扣税额因申报人身份不同会有区别,同时每年会根据通货膨胀指数和国家经济发展形势做出调整。

分类扣税额:

分项扣除中允许扣除的项目有医疗费用、税款、房贷利息等。按照政策规定的百分比计算税费进行逐项扣税,对每个扣除项目都有限制性规定,同时要注意保存好各项支出凭证。

一般来说,纳税人根据自身情况选择这两种中扣除数额较多的作为扣除项。

第三步:应纳税收入根据对应的税率进行计算,再减去税收补贴(Tax Credit),就得到实际应付的税款。

自住房按揭利息和房产税都属于第二步中分类减税法下的项目。如果买了自住

房,因为按揭利息和房产税通常较高的缘故,选用分类减税法往往更合算。

2. 贷款银行收取的点数:

在美贷款购房的时候贷款银行通常会收取一定的费用,叫“点数”(points)。每一个点数相当于贷款金额的1%。贷方收取点数作为赚取利润的一种方式,而借款人一般支付点数来换取更低的贷款利率。同时,借款人支付的点数费用是可以用来抵税的。

如果借款人贷款是为了购买或建造借款人的主要住宅,点数的费用可在支付的当年全额抵税。而在其它情况下,点数的费用会在贷款期间内摊销抵税。

美国国税局在公告936及相关补充信息指出,房屋贷款利息抵税的多少取决于抵押日期,抵押金额以及贷款人如何使用贷款所得。在大多数情况下,贷款人的房屋贷款利息可以全额抵税。

该政策从横纵向都对抵税项目做了规定:

横向:

纳税人的第一抵押房和第二抵押房,

纵向:

涵盖多样借贷方式:例如“购房贷款”、“房屋净值贷款”和“信用贷款”。

纳税人可通过“法定扣减项目”享受相应减免的满足条件:

1. 贷款项目是担保性贷款

2. 所贷房屋用于自住