

美房贷利率第五度创新低，投资人忧新冠病例暴增



美国房贷利率再创新低，为近50年来最低水准，未来不排除进一步下降，年底前甚至可能降至低于3%。

CNN报导，美国房贷巨擘房地美(Freddie Mac)3日公布，30年期固定利率抵押贷款的平均利率上周降至3.07%，为1971年开始这项调查以来最低。15年期固定利率抵押贷款的平均利率也降至2.56%。

这项数据比6月的3.13%进一步下降，

为3月以来第五度改写历史低点。这个利率在一年前为3.75%。

这项数据暗示，美国过去几周的经济复苏戛然而止，包括消费支出下滑和采购活动缩水。

美国不动产网站Realtor高级经济学家瑞提尤说：“房贷利率下滑，可看出投资人对新冠肺炎病例暴增的反应，和联储会(Fed)对经济复苏展望的担忧。”

瑞提尤表示，即使房贷利率逐渐趋近3%，放款机构依然维持严格的放款标准，造成过去两周的申贷案件数下滑。

“房贷利率再创新低，加上民众目前购屋意愿增加，通常有助于带动房屋销售大增。不过，对许多人来说，要取得房贷谈何容易，尤其是首购族，他们还得烦恼如何支付20%的头期款。”

旧金山租金跌破10万！科技公司躲疫情远距工作，房东6月收入大缩水

美国3月中旬疫情大流行后，许多科技公司企图在环境中转型工作型态，脸书及推特更公开宣布即便疫情后，也会维持一定人数的员工在家远距工作，而众多公司的类似决定立刻造成旧金山平均租金价格下跌。其中，1房公寓5月租金已较去年下滑9%，6月更有11.8%之多。

出租公寓平台“Zumper”在旧金山约有9000户租房资料，该平台指出，主要因

科技公司员工大举回乡远距工作，旧金山6月租金几乎比去年同期减少12%，成为全美租房市场衰退第一大城；与此同时，这也是旧金山租金连续第2个月下跌。

根据Zumper提出的数据，1房公寓的中等租金为3280美元，比去年同期3720美元减少440美元，跌幅11.8%，超越5月的9%。同时，数据指出全国中等公寓平均租金上涨1%，6月平均1299

美元。

Zumper共同创办人兼CEO乔治亚德斯(Anthemos Georgiades)表示，公司追踪全国租金变化已超过5年，“但我们还从来没有看过房市有这么大的波动”“举例来说，旧金山的租金一直都是渐进式上涨，但我们现在看到的是双位数百分点的衰退，这对这世代的租客来说是前所未有的。”



房市交易量较去年同期多13%！购买力如此旺盛惊呆众人



根据抵押贷款银行家协会(Mortgage Bankers Association)指出，美国房地产市场交易逐渐热络，尽管30年期固定房产抵押贷款利率上涨，买家仍大举涌入。6月第一个礼拜对比5月最后一周，申请房贷购屋的人数就增加了5%，对比去年同期更是多出13%之多。

5月的就业率并没有市场预期的还要凄惨，房产抵押贷款利率先前创下纪录新低后，便从6月初开始稳定回升，到了5日创下一波高峰。30年期固定房产抵押贷款利率

虽然上涨，不过也仅从3.37%上涨至3.38%，对买家而言并没有任何阻力。

抵押贷款银行家协会的季节性调整指数显示，6月初当周申请房贷购屋的买家，比2019年同期还要多出13%，而且比5月底还要增长5%。协会经济学家乔坎(Joel Kan)表示房地产市场回温后，陆续有更多买家进场，交易量也已经连续2个月走升，显示民众购买意愿的热度不减。

由于房贷维持低利率，购屋需求从3月开始持续增长，随着各地经济活动逐步解

封，房地产市场也成为受益者之一；然而房屋供应量仍然不足，6月初的存量已经比去年大减了25%，是房市乐观前景的隐忧之一。

不过无论买卖双方或抵押贷款银行家协会，或都乐于看见当前房市继续免疫于新冠肺炎疫情；《每日房贷新闻》的格拉罕(Matthew Graham)表示，联储会(Fed)宣布进场持续购买房贷债券，是让房贷利率持续维持在低点的主要原因，而此举也让房市热度不减。

房地产适合在危机中入手的原因

疫情席卷全美后，不仅严重打击了房屋交易市场的成交量，也改变了人们寻求房屋的条件。有经纪人观察到原来租住公寓的买家开始希望找单户整栋房屋，而目前市场的供应也因为卖家的谨慎和观望心态愈加吃紧。

在亚特兰大的一个两小时的Open House中，约有12个大部分戴口罩的家庭参观了这六室六卫的新建房屋，开价超过300万元。

由于疫情，买卖双方都退出了市场，四月份待售房源数量暴跌。在截至5月2日的一周中，总房源下降19%，而新房源下降39%。亚特兰大房屋的房地产经纪人大·赫什(Ben Hirsh)表示：“我们已经有了做好准备的买家，有意愿和有能力的买家，而卖家却撤下房源，改变主意。”

“要想让卖家将房屋放到市场上，打开大门让人们进来参观可能是一个更大的障碍。”赫希什说，他在上周有两名卖家，

他们已经把房产挂牌到市场上，拍了大量照片，准备好出售，然后他们决定撤下房源。“这在发生疫情前就已经是一个问题，不会很快看到这种情况缓解。”

这可能就是为什么美国房屋建筑商发现需求突然激增的原因。现有的住房供应根本不足。房屋建造商也倾向于在远离城市中心的郊区建造房屋。虽然城市生活在千禧一代中非常受欢迎，但冠状病毒的“居家令”可能已经在扭转这一趋势。人们想要在房屋内外有更大的空间。

有趣的是，虽然目前还没有确切的数据，但房地产经纪人表示，他们看到越来越多的公寓租户正在寻找单户房屋。在存在这种供应的地方，需求完全没有减少，只是推迟了。

纵观美国历史上的几次最严重的经济危机，房地产始终是最适合在危机中入手的项目。2008年的次贷危机造就了太多“以小博大”的典范，充分阐述了投资界的

杠杆原理。虽然COVID-19并没有造成像2008年那么夸张的后果，但这次的情况在历史上也发生过许多次，1918西班牙流感、1929大萧条、911事件、卡特琳娜飓风都证实了美国房地产市场具有极高的韧性，危机过后势必会迎来回涨(V-Shape式暴增)。

美国Fortune Gateway地产咨询公司董事长Eric Chen在接受采访时称：“目前市场上大量的需求被压制，一旦疫情好转，交易量就会快速反弹，这只是时间问题”。

就目前的美国房市整体行情来看，房价还是很稳定的，而且主流区域的房价甚至出现“稳中有涨”的趋势。首先这并不代表现在的房市处于火热阶段，事实上现在的房屋成交量相比去年同一时间是下降的。由于是疫情期间，再加上政府出台政策延迟了房主们支付贷款的时间，现在愿意把自己的房子拿出来卖的人肯定会少一

些。然而买房的需求并没有相对减少，市场走势趋略发逼近供不应求的局面。

疫情结束后，很大一部分人会因为经过此事之后产生更加强烈的购房意愿，也会有更多的房源陆续上市，而每一个房源的上市意味着原房主需要购入新的房子居住(如果没有第二栋房的情况)，市场有很大几率将会进入一个井喷式增长，这就是疫情结束后势必会发生的房市回暖，随之而来的便是大幅上涨的房价。历史的经验告诉我们，不要等到疫情结束再去买房，时机就是现在。

许多潜在的买家已经在使用新的虚拟技术在线看房。房地产经纪人提供了“现场”放映，他们在房屋周围走动并拍摄视频，而买家则通过智能手机或平板电脑观看并提出问题。一些经纪人提供了空置房屋的单独看房日，为买家提供了打开房屋钥匙锁箱的密码。但是，随着各州重新开放，显然会有更多的买家出来。

想重新装潢布置房屋室内？这几个简单步骤可以帮到您

您正想尝试重新装修，但不确定从哪里开始？可以参考以下四个简单步骤，可将新的生命注入您的生活空间，您的房屋室内将看起来焕然一新。

第1步：加入一些颜色
重新油漆是有效将室内做出改变的简单方法之一。如果可能的话，在重新布置家具之前先完成油漆。

步骤2：专注于家具
大件家居物品，例如沙发组或床，对房间整体感觉非常重要。尽量花钱在此类物件，而不是在其他较小的物件上。

步骤3：灯光照明
照明装置似乎感觉并不那么重要，但是它们确实可以改变房间的外观和感觉。

步骤4：装饰
布置好重要物件后，您可以放上枕头、地毯和床头柜之类的物品。这些物品可以将您的个人风格和想法很好的展现出来。



老乡建筑装修
35年 装修经验 做工精细
诚信务实 保质保量 价格合理

- 餐馆、商业型建筑维修
- 地下室、阳台、围栏
- 屋顶、室外装修 Siding
- 扩旧房、更换/变新门窗
- 水电木工、厨、浴、卫翻新
- 内外油漆、瓷砖、地板

9-157
(Korea)443-765-5959 (中文)443-953-8866

妈妈乐 第五代 抽油烟机

大华府地区总代理 创新结构 品质保证 全美销售冠军

- 斜面抽吸
- 专利斜风箱
- 好拆、好洗、好保养

吸风面内角84度向上仰吸风口正对前面炒锅外角96度俯射范围扩大涵盖四个炉眼吸力集中没有分散吸力强 960CFM 声音3.2 SONES

符合流体动力学(FLUID DYNAMIC AIR FLOW)的原理设计，内部前后两端面积不同，由薄往厚送风无阻力，吸力比它牌强1/3，声音约只有它牌的一半。

内部配件很容易拆下，可放入洗碗机里清洗。(台湾制造)
马达永久保证
零件十年保证

热门型号: RL30S、SP730S, 本店有现货 网上有影片示范 www.pacairusa.com

30年经验, 安全使用, 卖屋增值
10614 Oak Pl, Fairfax, VA (近495, 66) 703-385-8681 傅先生 mrfusale@yahoo.com