

# 美国楼市交易暴涨！新房销售增速创12年新高

“这实在太疯狂了！这些人怎么会存那么多现金呢？”来自俄克拉荷马城(Oklahoma City)的布瑞特·沃德(Brett Ward)，在6月一共提交了9套住宅的报价，全都被买家们用现金一一拿下。这位23岁房地产经纪，对美国人抢着买房的行为感到相当不可思议。当前美国低住房贷款利率导致卖家更倾向于现金买主。

新冠肺炎疫情给美国经济带来前所未有的冲击，但美联储(Fed)大幅降息等举措，却给房地产市场带来极为明显的刺激效应。

约翰·伯恩斯坦房地产咨询公司(John Burns Real Estate Consulting)的月度调查显示，6月份全美新建住宅的销售较上年同期增长了55%，这也是2008年次贷危机以来，新屋月销量的最大增长速度。

“目前美国房地产市场呈现V形复苏态势。”第一美国金融公司的首席经济学家马克·弗莱明(Mark Fleming)把当下美国房地产市场的强劲反弹，归因于市场的供不应求，以及为刺激经济出台的降低抵押贷款利率政策。

## 新房销售强劲

压了数月，美国房地产市场终于迎来夏天。

约翰·伯恩斯坦房地产咨询公司的调查数据显示，美国东北部的销售最为强劲，销量增长率为86%，而佛罗里达州的新屋销量猛增了84%，而且远郊的新房变得更受青睐。

“通勤距离较远的地区销售最为强劲，而且具有办公和家庭学习功能的智能家居型房屋是消费者需求最大的房屋类型。我相信在这次疫情中，不少人已经向他们的公司证明了在家办公是可行的，而且效率也有所保证。而且在未来几个月的大部分时间在家办公可能仍是必要的。”约翰·伯恩斯坦房地产咨询公司的创始人兼CEO约翰·伯恩斯坦(John Burns)表示。

美国媒体则乐观预计，因疫情而受到挤压的市场情绪，有望在接下来几个月得到释

放。

普遍分析认为，6月份美国房产销售数据反弹的原因有三：一是疫情期间开发商减少了拿地以及新建房屋的规模，待售房屋数量急剧下降，供不应求。

二是随着疫情扩散，购房者对拥有可以云工作和教育便利设施的全新高科技住宅偏好的增加，以及加速向郊区和远郊的迁移趋势。

三是房贷利率屡创新低。房屋抵押贷款机构房地美(Freddie Mac)7月16日发布的报告指出，关键的30年期固定抵押贷款利率已从6月25日的3.07%跌破3%，为近50年以来首次。15年期抵押贷款利率也跌破2.5%。

“(美联储的)政策支持史无前例，并逐渐扩散到抵押贷款市场。”美国Leuthold Group首席投资策略师保尔森(Jim Paulsen)分析认为，抵押贷款利率跌至新低将会推动户主进行再融资，从而可能刺激消费增加，为经济提供新的刺激。

三大因素叠加在一起，对于刚需买家和投资者而言，有着无与伦比的吸引力。

## 房价逐步上涨

与此同时，低利率成为一柄“双刃剑”。《华尔街日报》的一篇评论文章指出，低利率可能会加剧购房竞争，造成房价升高，最终让购房者承受更高的成本。

据Clever Real Estate最近公布的数据，在疫情期间买房的买家中，超过40%的人说他们至少对两套房子展开了竞拍战。

房地产网络咨询公司Redfin提供的数据显示，全美各大城市中，波士顿(Boston)大都市区的购房竞争最为激烈，5月的报价中有64.1%的房屋面临价格竞拍。在洛杉矶东区的奇诺市(Chino)，一套价值50万美元的住房在6月收到了11份报价。

随着房产销售数据的反弹，美国房价也在逐步上涨。约翰·伯恩斯坦房地产月度报告显示，6月在全美范围内，新建住宅价格较上年同期上涨4.5%。



对此，福布斯(Forbes)发文坦言，很多人希望在疫情期间逢低买进，但事实往往证明这是一个失败的策略。“因为很多卖家会取消或者推迟卖房计划，这使得市场上的库存减少，价格反而会上升。”

## 未来走势难测

对于美国房地产市场的未来走势，业界看法不一。

“二次疫情将导致秋季购房需求减少。而且如果联邦失业保险金在月底到期，收入减少将影响房地产市场。”Haus公司首席经济学家兼副总裁拉尔夫·麦克劳克林(Ralph McLaughlin)表示，尽管目前数据呈现V形复苏，但之后将会转变为W形。

悲观者则认为，在消化完这一波被压抑的需求后，新屋销售额可能会再度回落，而房屋建筑商也可能面临供大于求的挑战。如果经济再次停顿导致失业率上升，那么新屋销售市场的前景将再次变得疲弱。

美国最大房地产数据提供商Attom data首席产品和技术官托德·泰塔(Todd Teta)认为，最糟糕的情况是疫情继续持续好几个

月，进入恶性循环，房价大幅下跌，止赎率飙升，并导致银行体系出现问题，出现类似于2007年大衰退爆发前的情况。

尽管如此，就目前情况来看，没有迹象表明，美国房地产市场即将崩盘，业内认为不必过分悲观。

从大环境来讲，美国房地产市场的发展与美国经济的复苏情况息息相关，也与当前疫情的发展密不可分。

美国疫情还在持续，并有愈演愈烈之势。根据Worldometer网站实时统计数据，截至北京时间7月20日6时30分左右，美国累计确诊新冠肺炎病例3888141例。这也为发展势头正好的房地产市场前景打上了一个问号。

“毫无疑问，下半年首要解决的问题仍然是健康危机。只有解决新冠肺炎疫情，经济才会复苏，房地产市场才会一路向好。在那之后，我们面临的问题是住房供应短缺，房地产开发商需要建造更多的房屋，以满足不断增长的80后、90后家庭的买房需求。”拉尔夫说道。

## 一文了解FHA贷款，低至3.5%的首付！

FHA贷款是美国联邦住房管理局(Federal Housing Administration)提供的贷款方案，由政府背书，降低贷款银行的风险，FHA对贷款设限比传统贷款的设限要宽松。

常见有30年和15年固定利率，以及3/1和5/1浮动利率。这是一项政府支持的贷款，允许人们以低至3.5%的首付价格购买价格适中的住房。

只要有合法居住权的人都可以申请，比较适合中低收入家庭。银行没有太多存款没关系，只要准备3.5%头款，或使用头款补助计划，预付房贷保险费也可融资滚入本金，一分钱都不用拿，信用分数不高也没有关系，580分以上就足够了，房贷利率又是最低，贷款条件上弹性较大，确实是购买房屋贷款一个不错的选择。

美国联邦住房管理局(FHA)与美国住房及都市发展部门(HUD- Department of Housing and Urban Development)之间的合作自成立以来帮助了很多人，政府实际上并不出借这笔钱，而是为抵押贷款提供保证。这样，如果借款人无法偿还贷款，FHA保险就可以偿还贷款人。这可以让抵押贷款人向不太富裕的申请人提供贷款，否则这些人可能会被拒绝。

### 【如何获得FHA贷款】

检查您的信用记录。确保它是准确的，并且在申请贷款之前查看是否有任何问题需要解决。

储蓄首付。联邦住房管理局贷款只需要3.5%的首付，但如果您能负担得起更大的贷款，它将降低您的长期成本。

房屋预算。您可以根据工资收入及当前的房屋租赁费用，计划每月将多少钱存入预付定金，如果适用的话，这是您每月能够承担多少按揭付款一个很好的指标。

比较贷款利率。LendingTree的FHA页面将显示一些当前的贷款利率，该网站还为您提供在几分钟内获得竞争性利率的手段。

### 【FHA贷款资格要求】

最低FHA贷款信用评分为580，这是按揭首付3.5%的抵押。分数在500-570之间的申请人需要降低10%。

可接受3.5%首付。您的预付款可以来自储蓄，贷款或礼物，但不是任何直接在交易收益的人，如卖家、代理人或贷款人等。

收入记录。发了要求贷款人确保您可以承担抵押贷款。您必须提供工资单，W-2和可能的纳税申报表。

清除CAIVRS (Credit Alert Interactive Voice Response System)不良记录。CAIVRS是政府的信用警报互动验证报告系统。这是一个拖欠政府贷款，欠税或有其他联邦债务的人的数据库。如果您在这个清单上出现，您必须在获得FHA贷款前清除记录。

用于自住。这笔贷款不能用于购买度假屋或第二住宅。但是，联邦住房管理局的融资可以用来为家庭成员购买主要住房。另外，还需要注意的是，如果购买的是有物业管理(HOA)的住房，需要提前确认物业是否允许FHA贷款，因为有的HOA对贷款有限制。

### 【FHA贷款的优点】

低首付。在支付租金时节省首付可能是房屋所有权的重大障碍。通过要求低至3.5%的首付，FHA抵押贷款帮助人们克服这一障碍。

低信用要求。建立强大的信用记录或修复损坏的信用记录可能需要好几年时间。FHA贷款对信用要求没有那么高，如果没有大的信用问题，相对来说购房就不需要花费那么长时间。

合理的利率。贷款人可能向低收入或低于理想信用记录的借款人收取更多费用。联邦政府支持的抵押贷款保险的保证有助于保持FHA抵押贷款利率比其他方式更合理。

选择自由。虽然联邦住房管理局抵押贷款是一项政府计划，但您有多种私人贷款人可供选择。这个选择让您有机会通过购



物节省资金。

可用于融资。FHA不仅支持购房抵押贷款，还帮助提供再融资贷款。

### 【限制和缺点】

对于保险有不同的要求。获得FHA贷款的借款人必须要支付预付抵押贷款保险费(Up-front MIP)和每年的抵押贷款保险费(Annual MIP)。

贷款保险是用来保护政府还有贷款机构，防止借款人不能按时还款造成的违约。通常传统贷款机构要求还款金额没有达到20%的借款人需要购买此类的保险，但是如果是FHA的贷款，对于保险的购买就有不同的要求，并且FHA的借款人通常要比传统贷款人购买更长时间的保险。

Up-front MIP: 用来保护贷款人的可能出现的损失，FHA要求借款人支付预付抵押贷款保险费。这个费用是按照总贷款额度的1.75%来进行收取。比如你的贷款总额度是三十万美金，那么UP-front MIP就是\$5,250。

Annual MIP: 除了需要支付Up-front MIP之外，FHA还要求在整个的FHA贷款期间，借款人需要购买贷款保险，也就是要支付Annual MIP(首付超过10%的FHA贷款要求购买11年)。这个费用是每月从借款人处收取，收款的费用根据贷款的总额度和贷款时的条款决定的。

另外，很多人购买FHA贷款的时候可能并没有考虑长期的成本，所以最后如果计算所有的额外支出比如MIP或者整体的利息，有可能FHA贷款最终的花费会高于传统的贷款。

FHA贷款对于希望用支付低首付获得贷款的申请人来说是一个非常不错的选择，尤其是当你的信用分数并不高，或者你不能从传统贷款机构获得贷款。但是要特别注意一点贷款保险的花费可能最终让你的FHA贷款总额超过传统贷款。因此如果你打算申请FHA贷款，你应该进行更深入的了解，并且和不同的贷款机构进行沟通，这样才能找到最适合你当前情况的保险。