

房贷利率报告 2021年1月更新



摘要
◆ 房贷利率在12月小幅度下跌,进入1月后开始上涨;

◆ 2020年12月30年期、15年期固定贷款利率以及5/1可调整房贷利率持续下跌;

◆ 30年期、15年期固定房贷利率以及5/1可调整房贷利率10月平均值分别为2.68%、2.22%和2.79%。

◆ 每周房贷利率平均值:2020年12月房贷利率继续走低,1月数据升高

根据房地美(Freddie Mac)截至12月31日的统计数据,美国30年固定房贷利率上周平均值为2.67%,15年固定房贷利率上周平均值为2.17%,5/1 ARM可调整房贷利率上周平均值为2.71%。30年期、15年期固定贷款利率以及5/1可调整房贷利率在12月持续下跌。

但根据1月以后的利率数据显示,目前

利率正在回升中,购房者应时刻关注,把握购房良机。

◆ 每月房贷利率平均值:继续下跌

30年固定房贷利率

12月的30年固定房贷利率月平均值比上月下跌了0.09个百分点。平均费用点数保持在0.7。

15年固定房贷利率

30年固定房贷利率月平均2.68%_房贷利率报告2021年1月更新

12月的15年固定房贷利率月平均值为2.22%,比上月下跌了0.09个百分点。平均费用点数保持在0.6。

5年可调整房贷利率

12月的5/1 ARM可调整房贷利率平均值较上月相比上涨了0.21个百分点。平均费用点数保持在0.3。

注:5年可调整房贷利率是指前5年按固定利率还贷,剩余贷款按浮动利率还清,

浮动利率每年随市场变化调整一次。

◆ 可获信贷指数小幅度下跌

可获信贷指数(Mortgage Credit Availability Index)下跌0.1%至122.1。MCAI的下降表明贷款标准正在收紧,而指数的上升则表明信贷放松。该指数在2012年3月以100为基准。9月可获信贷降至2014年2月以来的最低水平,目前到了12月,信贷供应基本保持不变,政府信贷的增加被常规信贷的减少所抵消。

可获信贷指数

◆ 低利率推动下房市表现继续强劲

夏季强劲反弹的房地产市场在2020年下半年继续表现良好。房地产市场在新冠大流行期间表现强劲的主要原因是创纪录的低房贷利率。截至2021年1月第一周,美国30年期固定房贷利率周平均再创新低,为2.65%。这种低抵押贷款利率环境预计将持续到2021年和2022年,因为美联储已投票决定在经济反弹前的较长一段时间内将利率维持在接近零的水平。2020年第四季度房贷利率平均在2.8%左右,以此预计到2021年底,该数值将平均在2.9%左右。

目前低利率和人们在家工作的现状使住房需求继续增大,具体反映在全美住房销售达到了2006年以来从未有过的水平。在2020年第四季度,住宅销售总额达到760万套,现房和新房销售均表现强劲。房地美预计,2021年第一季度的房屋销售总量为680万套,2021年全年的平均销售量为650万套。

◆ 阴影部分为预估值

房屋销售的激增给房屋库存带来了压力,并导致未售出的库存创下了123万套的历史新低,而按目前的销售速度,这一数据只满足2、3个月的供应量。在2020年第四季度,房屋高销售量和低供应量使得房价比上一季度上涨了4%。房地美预测,2021年和2022年房价增长将分别放缓至1.3%和0.7%。

抵押贷款利率低、房屋销售增加和房价上涨也推动了抵押贷款的发放。预计2020年,抵押贷款发放总额将达到4万亿美元的历史高位,再融资发放预计将达到近2.6万亿美元,购买发放将达到1.4万亿美元。预计到2020年第四季度,主要是受再融资发放激增的推动,抵押贷款发放总额将达到1.2万亿美元。预计到2020年第四季度,抵押贷款再融资额将达到7780亿美元,购买贷款额将达到4360亿美元。房地美预计,2021年的贷款发放总额将降至3.3万亿美元,2022年将进一步降至2.4万亿美元。

◆ 疫苗面世,利率或将上涨?

截至1月19日,美国新冠肺炎确诊病例已超过2400万,但随着疫苗的出现以及其他因素,房贷利率自1月以来开始上涨。这时对于有自住需求的购房者来说,及时把握低利率带来的好处是实实在在的。

我们可以举一个例子来看:如果贷款额度为55万美元,30年期固定利率若为4%,月供是2,626美元,而当30年期固定利率下降至3%,月供则为2,319美元,一个月就节省了307美元,一年下来能节省3,684美元;如果贷款额度为85万美元,同样的利率降幅下,每年可以节省5,688美元。

因此优投房预计对于租户或者多户住宅,由于融资成本的降低,会有更多的供给减缓供应不足的现状,也会有更多的个人购房者选择在利率低位买入房产以节省开支。



徐 捷
Jane Shue

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 **杨 莉**

Jane Shue *Lily Yang*

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



杨 莉
Lily Yang

240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!
*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008



安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国ASHI协会会员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

检查包括:

房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

认真仔细,专业耐心
服务MD, VA

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

专业认真

佳福房屋检查

FUCO INSPECTION LLC.

1-164
仔细耐心

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080

房屋结构工程 (加盖、改建)

MD Licensed,

703-343-6033

冷暖气 (通风口设计、改道)

VA Certificate & Insured

240-863-8902

工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

HAO-SPECT Home Services

240-441-0668



郝氏房屋检查

HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional

- MD认证Lead Inspector,提供出租屋Lead Certificate

服务MD,VA,DC地区



Steven Hao

房屋检查包括:

地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等

- 州政府注册房检师,NACHI协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富
工具专业
态度认真

1-179