

2024年美国房地产市场将出现4大变动



Redfin的首席经济学家达里尔·费尔韦瑟(Daryl Fairweather)表示,2024年美国房地产市场将发生重大调整,美国房地产市场可能会迎来更好的日子。过去一年里,购房者一直遭受着可负担能力挑战的冲击,而这些变化可能最终会改善购房者的处境。在Redfin对2024年的预测中,以下四个变化将会出现:

1、房屋销售量将回升

在过去一年的大部分时间里,由于抵押贷款利率居高不下,房屋销售活动停滞不前。但随着利率继续走低,这种情况应该会有所改善,Redfin预测,到2024年底,平均30年期固定利率将降至6.6%左右。2024年的

房屋销售量将增加5%,达到430万套,而房价在2023年上涨3%后将下降1%。

2、购房费用将下降

随着房地产公司之间竞争的加剧,购房成本将下降,中介更有可能削减费用以争取客户。房地产公司也会更加公开地显示佣金等成本,这可能会让买家更倾向于争取更好的交易。

3、租房将变得更加流行

租房需求预计会增加,部分原因是越来越多的美国年轻人对拥有自己的房子失去了希望。费尔韦瑟补充说,与其把钱花在中介费、贷款利息、房产税、保险费和维修费

上,许多人会认为租房和把钱投资在其他方面更有意义。同时,由于供不应求,2024年大型租赁单元的价格将会攀升,而由于大量积压,小型单元的价格将面临下行压力。

4、回迁潮

Redfin认为,2024年将出现一股“回迁潮”,即曾经离开昂贵城市前往更实惠地方的工人,将返回原来的地方。Redfin指出,美国人也有可能搬离沿海地区,以躲避气候灾害风险,这可能导致佛罗里达等地的房价下跌,而“气候适应能力”更强的内陆城市的房价将会上涨。此外,Redfin表示,在房价过高的情况下,美国人甚至可能最终搬去与他们的婴儿潮一代父母住在一起。

购房压力缓解,美国抵押贷款利率降至7%以下

抵押贷款利率四个月来首次降至7%以下,给饱受负担能力问题困扰的美国房地产市场带来些许缓解。房地美周四表示,美国30年期固定贷款的平均利率为6.95%;六周前,该利率达7.8%,是自2000年以来的峰值。美联储周三推迟加息,推至连续三次利率制定会议后,政策制定者预计在明年年底前将基准利率下调0.75个百分点。

现有迹象表明买家正重新加入购房行列,抵押贷款银行家协会报告称,10月份抵押贷款申请量降至1995年以来最低水平,但此后持续上升。

疫情导致房地产市场超速发展,手头充裕的美国人在低借贷成本的鼓舞下争相购房。从疫情爆发之初到去年底,房屋销售中位价格飙升了约50%。物价飙升

更是促使美联储在2022年春季开始加息以控制通胀,且取得一定成效,通胀有所放缓。但这也助长了房地产市场的发展,迫使潜在购房者重新观望。

关于抵押贷款利率的确定,抵押贷款机构在设定借贷成本时,先考虑联邦政府向购买10年期国债者支付的费用,这是市场用来评估其他投资风险的基准,在此基础上加上溢价,以弥补购房者拖欠贷款的额外风险。2012-2022年大部分时间里,溢价(或“利差”)徘徊在1.5%左右。到2021年,10年期国债的平均收益率约为1.5%,大多数购房者可以3%左右的利率获得30年期抵押贷款。但从一年前开始,利差开始扩大,目前约为3%。对于以20%的首付购买价值45万美元的房屋的人来说,每月要多支付352

美元。

为何抵押贷款机构向借款人收取这么多额外费用?原因有几,其中之一与贷方如何定价住房贷款以及考虑借款人在利率下降时为抵押贷款再融资的风险有关。美国房地产市场允许房主在借贷成本下降时重新谈判抵押贷款条款,鼓励了借款人申请30年期贷款,不必担心被利率锁定,但这也导致贷方对冲利率下降可能使其资产负债表遭损。再融资的借款人实际上剥夺了贷方的高收益贷款,而贷方将很难在利率降低的情况下找到同样有利可图的投资。

借款人的利率何时会下降?取决于美联储2024年的方针。房贷利率下降对购房能力有何影响?美联储基准利率走低,抵押贷款利率随之走低,借款人可望

从贷款机构为弥补再融资风险而收取的溢价中获益,利差将会缩小。但即使借贷成本下降,许多

房主仍不愿意挂牌。Redfin数据显示,目前超过82%的房主锁定了利率低于5%的抵押贷款。



满足这八项标准,才是美国房市的好社区

对国人而言,在美置业已经不是什么新鲜事。但与国内置业有所不同,除了地理位置以外,本篇涉及的八个环境问题,是在美置业时比较值得考量的。

1. 低噪音

选择家居时,低噪音是一个很重要的因素。如果只是在早上访问,你不会发现,街上的咖啡店在晚上8点会变成音乐厅。在不同的时间访问你的新邻里,以获得真正的生活照片,并确保暂停一会儿,仔细聆听-看看能听到附近的火车每次路过吗?一定要衡量你是否愿意每一天听到这些声音。

2. 好学校

即使你没有孩子,也要考虑未来家的学区的质量。如果你最终决定生孩子,它可能会派上用场;但即使你不是,良好的学区可以对房地产价值产生重大影响。

3. 购物便利

想想你定期购买什么。你每天早上喝咖啡吗?或者比如你发现自己回家后想到忘了买牛奶,又或是一周买几次菜等等。注意你的购物需求,并查看你的新社区提供什么。

4. 环境安全舒适

重要的是,在附近散步你感觉安全舒服。你可以查看犯罪统计,以获得该地区的整体情况。街区可步行性已经与城市中更高的家庭价值相关联,一项研究发现,居住在可步行的街区的人更有可能信任他们的邻居,而不太可能和电

视作伴。

5. 紧急服务高效

你离开急诊室或消防部有多远?在紧急情况实际发生之前,了解这些事情是很好的。在一些郊区,最近的医院或警察局可能出人意料地远。

6. 通勤方便快捷

研究发现,一个人通勤的时间越长,他们就越不快乐。注意高峰时段附近的交通情况,以及平均每天需要多长时间才能到达办公室。

7. 娱乐设施全面

当你不在家里时,有很多地方可以活动。公园,市场,社区中心,健身中心剧院。这些都是你不仅可以离开房子和娱乐自己的地方,也是交朋友的好地方。

8. 良好绿化率

你的社区街道有树吗?他们可能看起来只是装饰,但生活在树木中对于健康和幸福是至关重要的。他们清洁空气,使人感到更健康。一项研究发现,居住在密集树木覆盖社区的人比生活在裸露社区的人需要更少的抗抑郁药。



对2024年美国房市的6大预测

1、利率越高,时间越长,市场上的房源将越多

随着潜在购房者和现有房主逐渐接受高抵押贷款利率的新常态,人们会失去等待利率下降的耐心,从而重新进入房市,因此也将有更多的房屋挂牌上市。在过去两年中,越来越多不愿意出售房屋的房主可能会向现实屈服,将他们的房产挂牌出售,这最终可能会增加住房的供应量。

2、购房成本将趋于平稳

研究人员对此表示:“未来抵押贷款利率将如何变化几乎无从预测,但最近的通胀新闻给人的感觉是,未来几个月的利率或保持稳定。综合来看,2024年的购房成本似乎有望趋于平稳,如果抵押贷款利率下降,那么购房成本也可能随之下降。”

3、独户住宅的租赁需求增加

随着家庭不想买高价房而寻找更为经济实惠的选择,明年租赁独户住宅的需求将会增加。研究人员说:“房主们也可能决定把自己的房子变成投资物业出租,而不是出售。许多现有房主所持有的超低抵押贷款利率致使他们不愿卖房,这也会使得独户住宅租赁库存增加。”



4、市中心租房需求增长

Zillow 预计,2024年全美将有更多的市场反映出市中心租房需求的增长。该房地产平台表示:“随着今年多户住宅建设热潮的兴起,这意味着大量新房即将进入市场,因此租房者在市中心附近找房可能会有更多的选择。”

5、来自炒房者的竞争减少

多年来,房屋库存量一直很低,即使明年有更多房屋进入市

场,但总量仍低于新冠疫情前的标准。

由于选择仍然相对较少,潜在购房者会愿意忽略房产中的小瑕疵,如过时的厨房等。

研究人员说:“如今买房的成本越来越高,翻新的难度也越来越大,因此购房者面临的来自翻新者的竞争可能会比前几年要少。但即使遭遇竞价战的机会减少,这些房屋的价格也不会便宜,因此预计买家在买完房子装修时,会经常光顾当地的五金店。”

6、人工智能进入房市

2024年人工智能的进一步发展将有助于简化购房和售房体验。人工智能这一新工具将帮助房地产经纪人与更多客户建立联系,而像ChatGPT这样的大型语言模型现已为撰写房源提供了帮助。Zillow的技术专家称,人工智能在不久的将来将继续加强视觉内容的创建,如3D图像等,服务于房地产市场。

美国房地产公司Redfin报告显示2023年购房者负担重

房地产公司Redfin周四发布的报告显示,2023年,中位收入78,642元的人如果购买中位价格约40万元的房屋,则每月必须将收入的40%以上用于住房费用。这是Redfin自2012年以来的最高份额记录,比去年增长了近3%。



Redfin表示,购房者每月的成本增长速度是工资增长速度的两倍多。10月份,30年期固定抵押贷款利率达到8%,为2000年以来首次,同时市场上挂牌房屋数量也有所减少。

去年,一名普通的购房者如果想将最多30%的收入用于支付中等价格房屋的月供,则他们的收入必须至少达到109,868元。这一历史新高比去年增长了8.5%,比一般家庭收入高出3万元。

根据Redfin的分析,得州奥斯汀是唯一一个到2023年房价变便宜的城市,下降了约1%。房价最昂贵的地区包括加州的多个城市

如旧金山和圣何塞。另一方面,中西部大都市相比之下,供房压力小一些。对于底特律一些人中位数收入的人仅需要将其收入的约18%用于每月住房费用。

展望2024年,Redfin预测抵押贷款利率将降至6.6%左右,随着新房源上市,价格将下降1%。

Redfin高级经济学家Elijah de la Campa在一份声明中表示:“通货膨胀、高房价、飙升的抵押贷款利率和住房供应等多种因素导致2023年成为近代历史上最难负担住房的一年。好消息是,进入新的一年,负担能力方面将有所改善。”