

全球新一轮房地产热潮正在到来吗？

根据研究机构——绝对策略研究(Absolute Strategy Research)的数据显示,4月,全球房价指数普涨,美国房价同比上涨6.5%,澳大利亚房价上涨5%,葡萄牙房价也飙升。在其他国家,尽管多年高利率,市场表现也出人意料地强劲。

综合来看,美国、澳大利亚和欧洲部分地区的房地产市场似乎已经摆脱了利率上涨的影响。

牛津经济研究院在近期一份报告中发现,发达经济体的房地产市场似乎相对安然地躲过了上一次泡沫通缩。所有主要住房市场的价格都高于疫情前。

总部在吉隆坡的全球房产科技公司居外IQI(Juwai IQI)集团联合创始人兼首席执行官安萨里(Kashif Ansari)对第一财经记者表示:4月,美国房价同比上涨了6.5%。尽管高利率和购房成本高昂,但仍然无法撼动房价。原因在于房主并不急于低价出售房产,市场上房源稀缺,购房者没有太多选择,更难以讨价还价。

美国金鹰房产投资公司执行合伙人陈跃武对第一财经记者表示,美国通货膨胀率已经下降,市场预期美联储在2024年将降息。目前美国按揭贷款利率从近8%的高点降至7%以下。

抵押贷款利率再次走低

美国抵押贷款银行家协会6月19日发布数据显示,上周美国抵押贷款利率自今年3月以来首次降至7%以下。

具体而言,在截至6月14日的一周内,美国30年期固定抵押贷款合同利率下降至6.94%。5年期可调整利率抵押贷款利率下跌至6.27%,为2月以来的最低水平。

牛津经济研究院的研究显示,抵押贷款利率似乎在2023年11月达到顶峰,但随后的通胀走势令人失望,挫伤了市场对政策放松的预期。这阻止了抵押贷款利率的进一步下降,甚至促使一些抵押贷款利率再次上升。现在看来,尽管抵

押贷款利率下降的步伐尚未加快,但几乎可以肯定的是,抵押贷款利率的下降将持续下去。

这意味着,即使服务业通胀依然顽固,甚至可能在租金的支撑下持续整个夏季,也不会重现2023年底市场利率下降预期落空的情况。

牛津经济研究院认为,夏季可能会有更多令决策者失望的数据,但市场利率不太可能再次出现2023年11月的情况。当时,包括抵押贷款利率在内的市场利率在政策降息的预期下果断下行。一旦发现降息不会来得那么快,而且幅度可能也不会那么大,这种趋势就会逆转,抵押贷款利率又开始上升。

自4月份以来,市场对未来18个月的政策利率预期趋于稳定,尤其是在6月-9月的部分,这表明即使令人失望的数据延长了决策者的鹰派立场,抵押贷款利率现在也不太可能再次上升。

陈跃武对记者表示,他认为,在美联储年内如市场预期开始降息之后,房贷利率将进一步大幅下降,促进美国房地产市场的快速增长。

安萨里对第一财经记者解释道,目前大部分美国房主的按揭利率低于当前水平,且还款期长达30年,因此他们并不担心利率上升,反而因高利率增加了财富。

“对于购房者,经纪人反映他们选择租房等待按揭利率下调至可承受水平,但可以预见,一旦利率下调,众多买家将会集中入市,房价将再度攀升。”他解释道,目前美国经济表现强劲,失业率屡创新低,劳工时薪高企,合法与非法移民不断涌入。预计短期内美国楼市难以“退热”。

调整只是减少了房价峰值

房地产市场的情况是否已经明朗?也许是,但情况比这更复杂。

此前在发达经济体中,由于人们在疫情中寻求更大居住空间,房



价飙升。疫情结束后,更高的利率和抵押贷款成本让人们担心自己的住房支出,房价随之下降了一段时间。

不过,牛津经济研究院的研究发现,即便如此,主要发达经济体的住房市场仍高于疫情前水平,最近的调整只是减少了峰值而已。除了德国之外,大多数市场正在经历缓慢但稳定地增长。

牛津经济研究院的研究发现,目前虽然房价收入比(price-to-income ratios)已接近2008年金融危机前的水平,但房价租金比(price-to-rent ratios)仍远高于疫情前水平,这可能预示着房价即使不会完全回落,也仍有缓和的空间,但同时也警示着房租有可能继续以比往常更快的速度上涨,从而加剧服务业通胀回落缓慢的问题。同样,所有主要发达经济体住房市场的房价租金比都远高于长期平均水平,但加拿大、新西兰和德国等国目前的房价租金比水平甚至高于疫情后的平均水平。

美国是房价租金比保持历史

高位的国家之一,加拿大、新西兰和西班牙也是如此,尽管西班牙在金融危机前出现了较大的房价租金失衡。

牛津经济研究院认为,在服务业通胀高企且具有黏性的背景下,这可能会令人担忧,而服务业通胀在很大程度上是由租金和住房服务主导的。

以澳大利亚为例,安萨里对第一财经记者举例道,“疫情以来,澳大利亚人口迅速增长。2020年前,澳大利亚每年的净移民人数约为16万人,2022年增加到18.4万人,2023年超过40万人。”

他解释道,但澳大利亚的住房供应却没有跟上。在各大城市租房非常困难,购房成本也比以往任何时候要高。

同时,在大多数发达经济体中,名义工资增长逐渐放缓,但实际工资增长并不低迷,且远高于长期趋势。

美国几乎是唯一一个实际工资增速明显放缓的主要发达经济体,尽管最新数据喜忧参半,但仍

显示工资增速有所回升。与此同时,加拿大、英国和德国的工资仍在缓慢增长,而日本则刚刚结束了一轮工资谈判,取得了三十多年来最高的5.28%的工资增长率。

此外,在几个主要市场,抵押贷款拖欠率一直在温和上升。变化仍然相当小且有限,但这是在十多年持续改善之后出现的上升。在英国,拖欠抵押贷款(逾期30天以上还款)的比例目前为1.28%,高于2022年第三季度0.78%的低点,但远低于2009年的3.64%。一些欧洲国家的情况与此类似,而在美国,单户住宅的抵押贷款逾期率仍然极低,但多户住宅的逾期率有所上升。

牛津经济研究院认为,加上已经开始的抵押贷款利率下降进程,这应该足以维持健康的房地产市场。然而,这意味着租金可能会继续逐步减速,从而使服务业和总体通胀率在更长时间内保持较高水平。

在美国买房要不要加上孩子的名字？

中国人喜欢置业,来到美国也不例外,投资的首要渠道就是买房。那么房产证上写谁的名字,也是很多人的纠结所在,因为房子的归属是一个很大的问题。

做法1:房契上只写大人名字,去世后留给孩子。

做法2:房契上同时写上大人和孩子名字(联权共有 joint ownership with rights of survivorship)。大人去世后,孩子继承房产的权利高于其它任何亲属或债权人。

做法3:仅写孩子名字。在美国,18岁以下未成年人无权签署任何法律文书,只能靠父母或监护人代理,当父母或代理人无法继续代

理时,必须事先设定继承代理人。这样的实际操作非常麻烦,不建议。

主要举例比较一下常用的做法1和做法2:

1、房契上只写大人名字,去世后留给孩子

您现在以个人名义买了80万的房子,三十年后您去世后孩子才继承,他以后卖房付税的计税基数(Tax Basis)是您去世那一天的房屋市价(假设120万),如果他将来以120万卖掉房子,收益所得是零(120万售价-120万计税基数=0),不需付任何收益所得税(capital gains tax)!但在那之前,海外人士在美国的遗产税上免

税额只有6万美金,虽然没有收益所得税,但是孩子必须支付40%的遗产税才能拿到房产权。

2、房契上同时写大人和孩子名字(联权共有)

这种做法叫 joint ownership with rights of survivorship。您买了80万的房子,马上就把孩子的名字同放在房契上,这在美国算是赠予了他一半产权,他的计税基数(Tax Basis)是您买价80万的一半,即40万。等三十年过去,您去世了,您那一半由他继承,计税基数(Stepped-up Basis)是您去世那天房屋市价120万的一半,即60万。再加原先他获赠那一半的计税基数40万,总计计税基数为100万。他

若以120万卖房。收益所得是120万售价-100万计税基数=20万,他需要为这20万收益纳税(如果不是他的主要居所 primary residence)!可以看出,联权共有增加了孩子的纳税负担。

联权共有还有不少隐患:

如果将来有一天因某种原因你急用钱,非常需要卖掉这个房子。万一他在这紧要关头阻拦卖房,您可是一点办法也没有!

如果拥有一半产权的孩子不幸先您去世,结果可能是他的合法继承人和您一起拥有这个房产,有些时候这对您可能不是个好消息。

如果拥有一半产权的孩子不

幸先您去世,他的债权人 creditors 会来找您。

如果孩子有税务问题,会有税务留置扣押权 tax liens“绑”在房子上。

如果孩子申请破产,即使您有一半产权,房子仍可能被强制卖出。

如果孩子被起诉承担车祸责任,受害人要求赔偿金额巨大时,房产也会被牵扯到。以上种种说明房契上单独写孩子的名字,弊大于利。

将来孩子读大学,因为名下有资产,几乎不大可能获得免费的助学金。

和孩子联权共有房产在法律上算是您赠送一半房产给他,如果房价超过\$14,000,需要申报联邦赠与税。(个人每年赠予另一个人的限额是\$14000)。

联权共有房产还会影响到申请低收入医疗福利 Medicaid。美国联邦的 Medicaid 计划是针对低收入人群,为其提供免费或减费的家庭护理等必要医疗服务。申请时,政府会调查申请人有没有通过转移财产,使自己成为低收入后以骗取福利。把孩子名字加进房契被认为有转移财产嫌疑。

