



美国抵押贷款利率终于降了 楼市将被激活吗？

美国30年期抵押贷款利率终于降回15个月来的最低水平。

根据抵押贷款融资巨头房地美公司(Freddie Mac)8日公布的数据,美国30年期标准固定抵押贷款的平均利率下降了0.26个百分点至6.47%,创造了约九个月以来的最大单周降幅。

自美联储2022年决定升息遏制通胀以来,美国购房利率至今几近翻了一番。更高的贷款成本将许多潜在购房者挤出了市场,根据全美房地产经纪人协会(NAR)的数据,2023年,房屋销售量降至近三十年来的最低水平,2024年的销售量也同时低迷,6月现房销售同比下降5.4%,销售量连续第四个月

减少。

总部在吉隆坡的全球房产科技公司居外IQI(Juwai IQI)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,7%的购房利率是刚需买家的“心理关”,但一般认为,利率回落到4%到5%,才会被看成“正常”,市场判断,利率要到2025年才可能会调低到这个范围。而全美大部分业主现在背负的按揭利率都低于3%,目前的利率仍将阻碍一部分买家出手。

购房利率还会降低吗

在美国,抵押贷款利率并不直接与美联储的举措挂钩,而是通常会跟随10年期国债收益率的变化,

但两者并非完全一致。而基准10年期国债收益率的涨跌取决于对经济的预期。

由于美国劳工部8月2日发布的就业报告弱于预期引发了恐慌,支撑借贷成本的10年期美国国债收益率应声“跳水”,下跌0.12个百分点至3.98%,自2月初以来首次跌破4%。截至记者发稿,10年期国债收益率相比2日已有所回升。

不过,分析认为,即使10年期美国国债收益率不会从目前水平进一步下降,抵押贷款利率仍有很大继续下降空间。2010年至2020年,30年期抵押贷款平均比10年期国债收益率高出1.69个百分

点,远远低于目前的利差水平(约为2.48个百分点)。

虽然不直接挂钩,但美联储降息通过影响银行的融资成本、市场预期和整体利率环境,最终会推动抵押贷款利率的降低。银率网(Bankrate)首席金融分析师、特许金融分析师麦克布赖德(Greg McBride)表示:“预计美联储最快将在9月份转向降息,因此抵押贷款利率将趋于走低。9月降息25个基点已经在很大程度上表现出来了,如果美联储降息的幅度和时间能进一步明确,将会推动抵押贷款利率下降。”

利率降低会吸引潜在买家回归吗

安萨里称,过去两年中,由于抵押贷款利率的上升,很多潜在购房者被挤出了市场,一些有意向挂牌出售的卖家也很难放弃他们在利率上升前锁定的抵押贷款,因此供需两端都被抑制。

由于供应始终紧张,而需求方“蓄势待发”,美国房价始终保持在高位,没有放松的迹象。美国人口普查局最新数据显示,6月现房价格的中位数达到创纪录的42.7万美元,同比上涨了4.1%。

随着销售减弱,根据美国住房与城市发展部(HUD)数据,新房和现房6月份的库存量达4.7个月,为2016年6月以来最高。换句话说,以目前的销售速度,需要4.7个月才能售出所有可售房源。相比之下,疫情期间市场最紧张的时候,美国房地产市场上可售房屋供应量仅可维持2个月的销售。

全球房地产和金融数据分析公司CoreLogic首席经济学家赫普(Selma Hepp)称:“尽管待售房屋库存不断增加,但由于购房者对抵押贷款利率走向和房地产市场趋势保持警惕,特别是在受房屋保险和税费成本飙升影响的市场,现有房屋和新建房屋的销售依然低迷。但如果美联储在9月份采取降息行动,可能有助于推动抵押贷款利率走低,并为潜在购房者注入一

些急需动力。”

纽约房地产经纪公司Serhant经纪人Amy Wang对第一财经记者表示:“目前来看,美联储宣布降息将是楼市比较大的转折点,一旦等到这个消息,对市场会是一个非常大的促进。现在基本上是一个现金买家的市场,大部分我经手的交易,都是用现金买房的。”

但长期来看,房地美首席经济学家卡特(Sam Khater)认为,撇开利率的波动来说,美国房地产市场更大的结构性问题是供应不足,这个问题不会消失。

美国人口普查数据显示,6月美国单户住宅的开工率已连续第四个月下降,单户住宅的建设申请量下降了2.3%,为一年多来最慢。在建房屋数量降至2022年初以来的最低水平。与此同时,住宅建筑商信心也有所下降,全美住宅建筑商协会和富国银行最新编制的建筑商情绪指数目前处于年内低点。

金融机构桑坦德资本市场(Santander Capital Markets)首席美国经济学家斯坦利(Stephen Stanley)分析说:“从大多数方面来看,今年春季的住房需求令人失望,这使得建筑商面临库存过剩的问题。所以最近几个月单户住宅开工量的回落是自然反应,未来单户住宅开工量进一步下滑也不足为奇。”

安萨里也表示,美国住宅供应不足、平价建房难是导致美国住房可负担性危机的主要原因,而这两点都没有得到真正解决,将成为美国房地产市场的长期问题。

“高利率早晚会走向正常化,但美国的住宅用地规划与美国的独栋住宅习惯是常态,住宅区的舒适度与住宅区的密度之间长期存在张力,导致住宅开发的限制过多。住宅供应短缺的长期性意味着有房者的财富将持续增长,而刚需者的安家梦将愈来愈远。”他解释。

皮尤研究中心:

亚裔人口增速最快 过半居住在这五州

皮尤研究中心发布的一份报告显示,在2000年至2019年间,亚裔人口的增长率是美国所有族裔中最快的。在此期间,亚裔人口激增了81%,从大约1050万人增长到创纪录的1890万人。

皮尤还预测,到2060年,亚裔人口将增至3580万,是其2000年人口的三倍以上。

西语裔是人口增长第二快的族裔,其人口在2000年至2019年间增长了70%。非裔人口也有所增长,尽管增速较慢,为20%。白人人人口几乎没有变化。

皮尤报告称,自2000年以来,亚裔人口的平均年增长率一直在放缓。从2000年到2005年,亚裔人口平均每年增长3.9%。在2005年至2010年期间,这一数字降至3.1%,在2010年至2015年期间保持在这一水平,然后在2015年至2019年期间降至2.4%。

尽管如此,亚裔仍是美国人口增长最快的少数族裔群体之一。唯一的例外是在2005年至2010年间,西语裔的增长率略高于亚裔,为3.4%对3.1%。

皮尤在对美国人口普查数据进行分析后发现,在过去的20年里,美国每个州和哥伦比亚特区的亚裔人口都在增加。2019年,加州的亚裔人口约为590万,是迄今为止全美亚裔人口最多的州。紧随

其后的是纽约州的170万人、得州的150万人、新泽西州的87万人和伊利诺伊州的73.2万人。56%的亚裔都居住在上述五个州。

据报告,2000年至2019年,北达科他州和南达科他州的亚裔人口增速最快。在此期间,这两州的亚裔人口增加了两倍多。而印第安纳州、内华达州和北卡的亚裔人口也在显著增长,分别增长了183%、176%和175%。

不过,加州、得州和纽约州增加的亚裔人口数量最多。在2000年至2019年期间,这三个州增加的亚裔人口数量占全美亚裔人口增长的43%。其中,加州新增了200多万亚裔,得州新增了88.3万人,而纽约增加了61.7万人。值得注意的是,得州在此期间增加了更多亚裔人口,但纽约州的亚裔人口总数仍超过得州。

在一些州,亚裔在2000年至2019年间的人口增长超过了其总体增长。这一点在密歇根州尤为明显,亚裔人口增加了15.1万人,但其总人口仅增长3.4万人,纽约州、伊利诺伊州和罗德岛州也有类似的情况,尽管程度较轻。

而在另外两个州,从2000年到2019年,亚裔占这些州增加人口的一半以上。如在新泽西州,新增亚裔人口占该州新增总人口的83%,在康州,这一比例为57%。

追求性价比? 美媒:豪宅失宠

“小户型”在美国备受追捧

在高房价的“压迫”下,美国购房人群近两年越发追求性价比,市面上的“小户型”成了备受追捧的香饽饽。

据美国《纽约邮报》报道,为购置新居,美国艾奥瓦州的平面设计师卡里亚斯已节衣缩食一年多。对于自己的首套住宅,她与伴侣原本充满期待,但根据预算和当下楼市行情,二人不得不做出妥协,最终选了一套85平方米左右的“小户型”,且这套房龄已有近百年。为了节省客厅空间,他俩还把主卧设在了地下室。

报道称,卡里亚斯的选择远低于美国住宅的平均水平:在过去半个世纪以来,美国最常见的独栋住宅越建越大,从1973年的平均140平方米增至2015年的230平方米,这一趋势也符合美国人对大房子的喜好。然而近几年来,美国楼市的行情出现不少变化,据美国住宅建筑商协会今年4月的一项研究显示,如今购房者的平均预期为192平方米,不仅低于上一年度新建住宅的平均面积,更远低于2015年的峰值。

据美国消费者新闻与商业频道(CNBC)报道,今年上半年的一份市场调研显示,185—230平方米“大户型”购房者约占总体比例的26%,而140—185平方米之间的购房人群占到了28%,还有16%的购房者选择了140平方米以下的“小户型”。

美国各主要房地产开发商也适时做出调整。CNBC报道称,在

今年第一季度,新建独栋住宅建筑面积中位数约为198平方米,比去年同期减少约10平方米。据美国有线电视新闻网(CNN)报道,今年7月,美国住宅建筑商霍顿公司宣布新开发的户型面积将比上一年度整体缩减2%,就连豪宅开发商“托尔兄弟”也开始主打性价比,宣称入门级的“刚需房”将占到其新开发房屋的45%。该公司首席执行官说:“千禧一代的人口有7500万,我们可等不到他们年过40岁后再去改善型住宅。”

《纽约邮报》报道称,豪宅的“失宠”可能与美国正在上演的一场“住房危机”有关。新冠疫情期间,美联储将利率长期维持在较低水平,导致市场上的挂牌房源被一扫而空,市场供应失衡、房价大涨。今年上半年,全美各主要

城市的房价仍然不菲,加上贷款利率上升、房源供应紧张。就连总统拜登都在今年的“国情咨文”演讲中特别提到这一民生问题,承诺将新建、翻新200万套“可负担住宅”,并为购房者提供一定的税费减免。

美国Keller Williams Realty的房产经纪冯女士在接受《环球时报》记者采访时表示,最近几年受新冠疫情的冲击,美国市面上的房源锐减、房价猛增、房贷利率高昂,吓退很多买家。同时,很多卖家也不敢轻易卖房,导致房产交易量比较惨淡。对于需求相对旺盛的大城市,房价要跌下来很难。房价在这种恶劣环境下都还在上涨,只能说明如今市面上的房源太少。

