

房贷利率要降 是时候在美国买房?



住不起的房子,可能是这个时代的人集体记忆之一。过去无论贫富,基本上都能住进大房子的美国梦,疫情之后也瞬间破灭。

为求负担得起的房价,越来越多美国人被迫搬到容易发生洪水或野火的地方...

如果要搬家,大多数人都不想搬到风险较高的地区。但Redfin一份新报告显示,由于对税收或其他生活成本问题的不满,美国人正涌向自然灾害高风险的地区。

2023年美国野火风险最高的郡,迁入人数比迁出人数多63,365人,得州人口成长最多。而洪水风险高的郡增加16,144名新居民,主要集中在佛罗里达州。

过去野火通常只发生在加州或科罗拉多州等西部州,但由于气候变迁和城市发展向火灾多发地区蔓延,得州各地的野火对住宅区的威胁更加频繁和严重。

调查同时显示,低野火风险的郡去年的人口净减少38,401人,6,892人搬出低洪水风险的地区。

2016年至2020年间,逃离大城市的模式加速,使得最容易遭受极端高温的50个郡的人口增长近5%。2021年和2022年趋势持续,搬入美国最容易发生洪水和火灾的郡,人数增加一倍多。

这样的结果反映,人们不是优先考虑气候和环境问题,而是住房负担能力和其他生活成本问题。大量人口从生活成本较高的沿海城市,迁移到生活成本较低的地区,距离大型地铁更远,距离自然设施更近,但这些地点往往更容易受到天灾的影响。

幸好,有在美国买房计划的人可能已经发现,最近抵押贷款利率一直在下降!

数据显示,现在的利率已经从今年高点接近8%,降到6.5%以下。可能预示着美国房地产市场提早解锁,屋主愿意卖房,买家也愿意进场买房了!

根据Redfin最新报告,截至8月18日的四个星期内,美国每月抵押贷款支付的中位数为2,587美

元,这个数字是今年2月份以来的最低水平,较去年同期下降0.1%,这可是四年来每月付款首次下降!

每周平均抵押贷款利率,现在处于15个月以来的最低点,略低于6.5%。

这么说来,现在是不是到了买房的好时机呢?

专家认为,如果等到美联储开始降息,假设抵押贷款利率下降一个百分点,到时候会有更多人涌入市场抢房,房价的升幅肯定会更高,一定也没有现在好买房。

Realtor.com报告显示,7月份房屋销售量年成长虽然还是下降2.5%,但是月成长1.3%,已经出现回温,而且市场上在售房屋数量达到了五年来的最高水平。

Redfin报告也显示,截至8月18日当周,购屋者需求指数较一个月前上涨4%,而且网上搜寻“待售房屋”关键字的比例,也比上一季上升了8%,表示现在有更多人要进入市场买房,而不是放弃买房。

自从抵押贷款利率从3%一路升到7%以上,房地产市场就被困住,尽管房价上涨,但是销售量一直都很低迷。如今利率难得下降了,而且还有可能随着降息,出现更低的利率,那么到时房产市场会变得活跃,甚至有些地区有机会提前出现红火迹象!

根据Realtor.com统计,佛罗里达州的那不勒斯(Naples)、珊瑚角(Cape Coral)、迈阿密,这三个城市都有可能最快进入楼市旺季。

其他最早复苏的房产市场还包括密苏里州的圣路易斯(St. Louis)、南卡罗来纳州的莫特尔海滩(Myrtle Beach)、新墨西哥州的阿尔伯克基(Albuquerque)、密苏里州的堪萨斯城(Kansas City)、印第安纳州的韦恩堡(Fort Wayne)、俄克拉荷马州的俄克拉荷马城(Oklahoma City)。

以上城市都是在疫情期间受到热捧的城市,不断地有人口移入,但是随着利率升高,有些人赶上了搬家的末班车,虽然没有享受到低利率的优惠,但是房价的涨幅在这两年期间还是微幅的升值。

9月17、18两日将举行联邦市

场公开会议,到时会揭晓降息的幅度,有买房打算的记得留意啦!

另一方面,因为受到高利率和经济方面不稳定的影响,现在某些豪宅市场受到冲击,有钱人可以现在入手了!

豪宅降价最厉害的有佛罗里达州的迈阿密、劳德代尔堡(Fort Lauderdale)和庞帕诺海滩(Pompano Beach)。

这三个相邻的城市,其中豪宅中位数开价在今年6月下降了22%,到达250万美元,同时上市天数拉长了5天,买家在网络上寻找当地豪宅的浏览量减少了44%。

降价幅度第二名也在佛罗里达州,就是那不勒斯到马可岛一带地区,第二季豪宅中位数开价下降了18%,来到400万美元,同期豪宅的网络搜索量减少11%。

降价第三名的是夏威夷州的檀香山,豪宅开价中位数下降了近10%,到达234万美元。6月份,豪宅上市天数中位数比去年同期下降了11天,而同一时间内,豪宅的网络搜索量下降了31%。



美国抵押贷款利率已经松动 美联储降息能否令楼市升温

根据抵押贷款融资巨头房地美公司(Freddie Mac)最新数据,美国30年期标准固定抵押贷款的平均利率已下降至6.35%,是2023年5月以来的最低值。

过去一年多时间里,居高不下的房贷利率,令美国房地产市场形成了一种“锁定效应”——以低房贷利率持有房产的卖家,缺乏进入市场置换房屋的动力,买家也不愿付出更高的月供,因此进入观望状态。利率的高低牵扯着买卖双方的神经,美国房地产市场对降息“翘首以盼”。

近日,多位美联储决策者相继暗示,美联储正准备开启降息周期。自2023年7月以来,美联储的基准借贷利率维持在5.25%~5.50%区间。市场预期,美联储大概率将在9月17日至18日的议息会议上降息25个基点。

牛津经济研究院首席美国经济学家豪滕(Nancy Vanden Houten)对第一财经记者预测,较低的利率将对房屋销售提供一些支持。“事实上,我们不必等到实际的降息开始,仅仅对降息的预期已经推动了包括抵押贷款利率在内的利率下跌。自7月初以来,30年期抵押贷款利率已经下降了60个基点。”她称,“我们预计,随着美联储

全面启动降息,利率将进一步下调。我们的预测是在9月份首次降息25个基点,之后每隔一次会议将再次降息25个基点。”

能否让美国楼市升温

豪滕认为,较低的利率将吸引买家和一些卖家回到房地产市场。“不过,老实说,我有点惊讶于目前看到的抵押贷款利率下降并没有带来更多买家进入市场的现象,尤其是最近公布的待售房屋销售数据下滑反映了这一点。”豪滕说道。

根据全美房地产经纪协会(NAR)的数据,7月份待售房屋销量下降了5.5%,待售房屋指数跌至历史新低,而市场普遍预期为小幅增长。与此同时,待售房屋供应量却在增加,今年7月的数值达到2020年10月以来的最高水平。

豪滕分析,这背后可能有两个原因,一是潜在买家因为劳动力市场不如以往强劲而更加谨慎,二是尽管利率下降,但房价仍然处于高位,许多家庭,尤其是首次购房者依然难以负担。此外,美国8月份生效的房地产经纪人佣金的新规则可能也产生了影响,由于新规则将降低买卖双方的佣金成本,一些交易可能从7月推迟到8月。

美国首都华盛顿特区的长荣

地产(Evergreen Properties)副总经理陈宏明也观察到,从公司业务覆盖的美国弗吉尼亚州、马里兰州和华盛顿特区一带状况来看,“待售房屋成交的日期的确有所延长,此前房子一上市,很快就会有非常多的报价。现在,情况则发生了些许改变,略有降温”。但他认为,9月中旬美联储潜在的降息对房地产市场将起到加温和利多的作用,“无论降幅,都会影响房贷利率”。

对于降息影响,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)告诉第一财经记者,如果美联储在9月份降息25-50个基点,可以预期30年期抵押贷款利率会相应下降。从历史上看,这种利率下调会导致抵押贷款利率下降,但具体影响可能会有所不同。“未来3到6个月内,我们可能会看到30年期抵押贷款利率降至6%或更低。”他预测。

纽约明星地产经纪公司Serhant经纪人Amy Wang对第一财经记者表示:“利率降低会刺激很多人来买房,特别是100万美元以下的房产。(纽约)本来就是比较热的市场,利率下调还是很有帮助的,非豪华房产尤其会受到影响。

至于豪华房产市场所受影响反而没那么大,因为高净值人群大多是全现金买家。”

能否提振建筑商信心

安萨里认为,虽然降低抵押贷款利率将降低借贷成本、刺激需求,但从供应侧来看,影响更为复杂。“由于现有低利率抵押贷款的锁定效应,许多房主可能仍不愿出售房产。所以虽然需求可能会增加,但供应方面可能不会马上有多大变化。就算有些房主终于决定将房子上市,但通常是为了置换,对市场供应量不会有太大影响。”他说,“这样一来,房价在今明两年将继续上涨,但幅度会趋缓。”

“目前,我们在市场上的预期是,房价会继续上行。尽管随着冬天的临近,房价涨幅趋缓,但由于房源少,我们感觉房价还会上涨。如果降息,这会促进买家更踊跃地购房。”Amy Wang举例,“我们刚签约的客户都很高兴,因为他们在申请贷款时赶上了降息。能锁定低利率的人都很开心,这极大地增长了他们的购买能力。”

豪滕也认为,库存增加和抵押贷款利率降低将支持2024年剩余时间的房屋销售增长,“我们预计,随着年底临近,较低的利率将支持房屋销售的增加。此外,房屋供应

量的增加可能对房价产生一定的下行压力,这也会促进销售增长。”但她补充说:“抵押贷款申请的最新数据表明,我们的前景存在一些下行风险。8月份的抵押贷款利率已降至6.5%以下,但当月抵押贷款购买申请仍下降了2%以上,这表明较低的利率和增加的供应量仍不足以提振房屋销售。”

长期来看,安萨里分析说,造成房价高企的其他因素并没有发生变化,包括有限的住房库存、严格的建房规划限制、对独栋住宅的偏好和人口增长。

尽管供应不足,当前,美国建筑开放商的热情仍然不高。据牛津经济研究院援引的美国7月的建筑支出数据,7月份美国单户住宅建设环比下跌1.9%,为2022年底以来最大的月度跌幅。牛津经济研究院预计,第三季度实际住宅投资将以4.8%的年化速度下滑。

安萨里表示:“这受到高建筑成本、监管障碍、市场不确定性和融资挑战的影响。这些因素叠加成为新建住宅项目不太有利的环境,使建筑商对新住宅的开工更加谨慎。美国的建筑商至今没有完全摆脱2008年金融危机房价大跌的阴影。我们相信利率下调后建筑商信心会稍有改善。”