

房贷利率降至19个月来最低 快破6%

周四的最新数据显示,在联储周三宣布降息后,购房者迎来好消息,30年期购房固定抵押贷款平均利率降到6.09%,达到19个月以来新低。

根据房地美(Freddie Mac)的数据,截至周四,30年期固定抵押贷款的平均利率为6.09%,低于上周的6.20%,相比去年秋季创下的20年最高点7.79%,更有显著下降。此外,这一房贷利率也是自2023年2月初以来的最低水平。

尽管抵押贷款利率有所回落,但全美房地产经纪人协会(NAR)周四发布的另一份报告显示,8月份全美的二手房销量有所下降,经

季节性调整后的年化销售量为386万套。这不但略低于分析师的预期,也连续3个月低400万套门槛。

与此同时,市场上的待售房屋库存略有改善。截至8月底,待售房屋数量为135万套,较7月份增长0.7%,同比去年增长22.7%。不过,目前的供应量仅维持4.2个月,而一般认为6个月的供应量才算买卖双方的平衡点。

房价继续保持上涨趋势。8月份二手房销售的中位数价格为41.67万元,较去年同期上涨3.1%。然而,这一涨幅与销售结构有关,8月份售价超过75万元的房屋销量大幅增加,而售价低于50万

元的房屋销量则有所下降。

不过,联储周三进行4年来首次大幅降息,并暗示年底前还可能进一步降息,这将为释放更多住房需求提供机会。

分析指出,近年来,买房对美国人而言变得愈加困难。联储会为抑制通胀选择多次加息,导致房贷利率不断攀升,再加上许多地区住房供应短缺,房价大幅上涨。

另一方面,加息所引发的高借贷成本不仅使房地产市场在去年秋天陷入低迷,今年年初房地产市场的复苏迹象也因利率长期居高不下而被打断。欲购房者现在已经开始热身搜房期盼着今年的多次降息。



在美买第二套房 这些重要讯息不可不知

在美国,购买第二套房屋和房地产是件大事。人们购买第二套房产的原因不同,但都有具体的规定、房贷要求和税赋影响。

以下是各种用途的第二套房:

度假屋

位置是关键考量。房贷机构通常针对主要房屋与度假屋之间的最小距离设有限制(50到100哩范围内);就房屋本身来看,人们通常想找可轻松居住和维护的房屋。

第二套住房与主要房屋享有相同的减税优惠,但房贷头期款的要求较高;就房贷和减税目的来看,度假屋是否、以及可租给他人多长时间?有严格规定;当然,还必须考虑维持第二个房屋的所有费用。

第二个主要住宅(居住用)

许多人会同时住在两个地方。第二套住宅并非度假用,而是配合日常生活、工作和责任来使用。

如果仅一人使用、而不是整个家庭,考量更务实,舒适卧房很重要,功能齐全的厨房可节省餐费,起居空间则可小一些。

即使比主要住屋稍微简单些,仍该保有欢迎宾客和轻松的氛围,基于安全与维护考量,共有公寓和“锁了便走老人社区”(lock-and-leave communities)是最理想的选择;度假屋的许多费用、房贷和税收费用都适用于此类房屋。

退休屋

许多快退休的人都打算搬到较便宜、或着有理想天气的地区居住,退休前,这样的房屋可积攒几年租金或产权。

由于房贷利率仍低,现在申请房贷可受惠;请用心评估退休后是否有能力支付房贷、以及当前和未来住处的税收赋变化等等。

选择退休屋时,天气好、生活费合理、商店和服务等资源富足、公共交通便利都很重要;此

外,易于移动和探访也是老年屋主的重要考量,务必要选择符合通用设计标准的住宅,以便与所有年龄和能力的人共同享用居住资源,包括电梯通道、宽阔的走廊等等。

孩童或学生住屋

父母亲在孩子们上大学或离家开始新生活时,可能协助住房费用;为刚独立生活的学生或年轻人寻找住所需强调安全、距学校或工作地点近。但要注意,有些公寓不允许父母为孩子购屋或共同购买屋。无论如何,都务必要明确规定各方的所有权安排、以及维护和财务责任。

投资型房产

如果纯粹以投资为目的,请单纯视为金融投资。不妨查看房产税率、当地的学校水准、地区就业市场状况,而后检视房屋出售或出租需要多久时间找到合适的人敲定。

美国商业地产已经触底? 数据显示市场可能已开始反弹

数据显示,自2022年达到峰值以来,商业地产市场的价格已经下跌了19%。媒体分析认为,美国商业地产的买卖双方越来越相信,陷入困境的市场正接近底部。

媒体表示,目前商业地产市场开始活跃起来。部分原因是,贷款方和业主希望减少损失并进行新投资,尤其是在美联储四年来的首次降息为市场估值提供了更多清晰度。

Maverick Real Estate Partners的联合创始人David Aviram表示,很多交易将由那些过度举债、利率较低的困境地产所推动。

“2025年肯定会有更多的交易活动,并且这将是多种因素推动的,这将导致一些人陷入巨大不稳定,但也为其他人带来巨大机会。”

商业地产触底?国会山股神都出手了

自2022年以来,房地产市场基本处于冻结状态,当时美联储开始将基准利率上调至二十多年来的

最高水平。借贷成本的上升导致房地产估值暴跌,许多买卖双方对许多房产的实际价值存在分歧。

最近几个月,卖家不得不以大幅折扣出售房产。今年早些时候,投资者同意以比2018年购买价格低67%的价格购买纽约市的一栋写字楼。芝加哥前Cboe全球市场公司总部今年夏天的售价,仅为疫情前价值的一半。

而截至7月份的数据进一步显示了市场的艰难。根据MSCI公司的数据,交易量比去年同期减少了5%,总额为2038亿美元。

但最近报告指出,交易量显示出“稳定”的改善。有分析认为,行业中仍存在一定程度的不确定性,导致一些投资者对过早进入市场持谨慎态度。由于远程工作的影响,陈旧的市中心写字楼等物业类型受到的冲击尤其严重。每处房产的实际价值将需要一段时间才能让买卖双方达成一致。

不过,美联储周三宣布的降息

为投资者提供了对未来利率走势的更多明确性。CBRE Group Inc.的全球首席经济学家兼美洲研究主管Richard Barkham表示,美联储可能会在今年剩余的时间里至少再降息50个基点。

目前,有迹象表明越来越多的买家正在关注房产和贷款的出售。最近,贷款方Parkview Financial推销了约3亿美元与纽约、新泽西和康涅狄格州的公寓和写字楼相关的贷款。根据首席执行官Paul Rahimian的说法,每笔贷款都收到了多项出价,平均报价约为面值的95%。

而且,华尔街闻此前文章称,被称为“国会山股神”的前美国众议长佩洛西,也认为现在正是入场商业地产的好时机。9月11日,佩洛西夫妇的财务披露显示,佩洛西丈夫在8月13日对REOF XXVI有限责任公司投资了25-50万美元,该公司以3640万美元收购并负责管理位于旧金山南部631号

霍华德街的商业办公楼,比2014年投资管理公司Invesco购买时支付的价格低了约42%。

市场回温?流动性正在恢复 媒体报道,目前已经有更多公司也愿意为购买商业地产提供贷款。Jones Lang LaSalle Inc.的高级董事总经理Michael Gigliotti表示,一位计划收购佛罗里达仓库地产组合而寻求融资1.2亿美元的投资人,收到了来自主要银行和保险公司的12个出价。他说,三个月前,这类交易只会收到四到五个出价。

Gigliotti表示:“市场回温需要参与者、价格和指数三种因素的配合。感觉像是一个开关被打开了,每个人似乎都很兴奋,我们称之为新流动性周期的开始。”

报道称,投资巨头们正准备提供某些贷款,利率高于几年前。Fortress Investment Group和Goldman Sachs Group Inc.正在寻求从投资者那里筹集资金,用于新的

商业地产贷款房地产投资信托基金。根据首席执行官Robert Wasmund的说法,Elliott Investment Management支持的贷款方Ascent Developer Solutions表示贷款需求是两到三个月前的两倍。

目前,流动性正在以各种方式恢复。Madison Realty Capital为房地产债务基金获得了20.4亿美元的股权承诺。数据显示,今年以来,商业抵押支持证券市场已经恢复活力,截至7月,新的发行量达到925亿美元,比2023年同期增长了57%。

最近,许多借款人都在寻求延长到期贷款的期限,因为借贷成本很高,贷款方也不愿提供新融资。Parkview首席执行官Rahimian表示,最近的一个迹象表明,有更多的再融资金已经可用,Parkview的四位借款人在9月15日之前的30天内偿还了总计5200万美元的贷款,与过去一年相比显著增加。

贷款方已经能够开始清理旧有贷款,并发行新贷款。Rahimian表示,Parkview正在洽谈一笔3亿美元的贷款出售。一旦交易完成,意味着该公司重新投入商业地产市场,并将在未来12个月内通过发行费和利息赚取10%至12%的收益。