

受利率下降刺激

美国现房销量3年来首次同比增加



受到房贷利率下跌刺激，楼市气氛转趋炽热，全美上月的二手住宅销售上升3.4%，是3年多来首次录得升幅。

综合美联社与《华尔街日报》报道，全国房地产经纪人协会(NAR)21日公布，10月的二手楼成交宗数明显改善，经过季节调整后，实际个案达到396万宗，超过经济学家预期的393万宗。

此外楼价也连续第16个月向上，中位数较去年同期上涨4%，目前达到约40.7万元的水平。

NAR首席经济师劳伦斯·云(Lawrence Yun, 音译)认为，房屋销售下滑最严重的时期可能已经过去，住宅库存增加将带来更多成交，但因2024年只剩下两个月，余

下时间就算数字亮丽，也不足以扭转情况，全年的二手楼销售仍将创下1995年以来的最低纪录。

房贷担保公司房地美(Freddie Mac)则表示，30年期定息房贷的平均利率已从夏季下跌，9月份停留在6.08%，跌至两年来的最低点。

经济学家预测今年房贷利率仍会波动，但进入2025年之后，预料将徘徊在6%左右。不过专家也表示，本周利率再次开始上升达到6.84%，可能会影响部分买家的入市意欲。

自从2022年以来，房地产市场一直处于低迷状态，期间利率从新冠疫情时期的低谷逐渐攀升，到了去年，二手楼销量跌至近30年来低

位，30年房贷的平均利率也飙升至近8%，创下过去23年来高位。

NAR表示，由于房屋数目增加，令消费者有了更多选择，因此吸引不少买家积极入市，截至10月底，待售房屋数目为137万间，按月增长0.7%，比去年同期则增长19.1%。

华盛顿州民众西利(Mark Seeley)表示，他和妻子看中了奥林匹亚(Olympia)一间三卧室房屋，向贷款机构支付额外费用换取较低利率后，最终在上月以5.875%的利率完成了交易。

两夫妇形容幸好当时能够入市，躲过了现在反弹的利率，未来还款时能够减轻不少负担。

美国银行：

想要追上房地产行情？关注这几支股票

根据Bank of America的说法，投资者如果想参与近期房地产股票的上涨，应该关注优质股票。

标准普尔500的房地产板块在过去一个月中持续上涨，目前年初至今已上涨10%，而在年初时该板块曾处于亏损状态。上周，该板块达到了52周的最高点。

房地产投资信托(REITs)也是一种收入投资，通常支付吸引人的股息。

“在美联储降息的环境中，具有健康收益的股票变得越来越有吸引力，”该银行的股票和量化策略师Jill Carey Hall在9月9日的一份报告中写道，该报告集中在小盘股和中盘股REITs上。

她的研究表明，股息收益率是对冲周期风险的最佳因素。

上周，美联储开始了降息周期，将联邦基金利率下调50个基点。中央银行还表示，到年底可能再降50个基点。

在这样的环境中，Bank of America看好医疗、住宅和零售REITs。Hall表示，医疗房地产是针对美国老龄化的投资，未来将有更多人寻求医疗服务和老年住房。由于住房可负担性问题，住宅REITs的需求仍在增长，而大多数

零售REITs已超出预期并提高了指引。

在选择具体股票时，该银行的美国REITs负责人Jeffrey Spector建议关注具有优质增长、优质价值的公司，并在软着陆情境的预期下考虑优质风险。

“高质量的REITs将提供最佳的收益和分配增长，”他在同一份报告中写道。

优质REITs具备韧性的定价能力、基于长期增长驱动的多年度收益可见性、强劲灵活的资产负债表以及全球流入的最高前景。

以下是Spector推荐的几只股票。Welltower是唯一进入名单的大型股票，其余为小盘和中盘REITs。

Welltower拥有并开发老年住房、技能护理/后急性护理设施和医疗办公楼。Bank of America认为，短期内，Welltower将受益于后疫情复苏带来的人住率加速增长。

“此外，我们相信老年住房的租金增长在2024年及以后将保持强劲。WELL在我们覆盖的领域中对老年住房运营资产的曝光度最高，根据我们的人口统计分析，其投资组合的定位最佳，”该银行表示。“从长期来看，人口趋势是有

利的，因为婴儿潮一代正在逐渐老去。”

Welltower的股价年初至今上涨了40%。

Mid-America Apartment Communities和American Homes 4 Rent都是住宅房地产的投资。前者是一家在美国阳光地带各社区运营的多户住宅REIT，银行认为该地区的就业增长强劲、生活成本较低。后者在美国拥有第二大单户出租REIT投资组合，Spector表示。

“我们对AMH的投资组合持乐观态度，单户住宅的新供应有限，随着千禧一代的老龄化，结构性人口红利正在增强，还有增值的整合/开发机会以及强大的管理团队，”他说。

Mid-America Apartment Communities年初至今上涨近18%，而American Homes 4 Rent上涨接近7%。

最后，Federal Realty Investment Trust在沿海市场拥有、运营和开发以零售为基础的物业。Spector表示，这家“蓝筹零售REIT”拥有多样化的购物中心投资组合，预计将长期实现超越同行的增长。

华尔街“预言家”：

美国房价需要跌20% 楼市“供需僵局”才会打破

曾精准预测2008年金融危机、被誉为“华尔街先知”的Meredith Whitney表示，婴儿潮一代(Boomers)在房产市场中掌握了多数的住房资源，而千禧一代和Z世代的置业之路却举步维艰。这种房产代际矛盾被她形容为“代际裂痕”。

这一次Whitney指出，房产市场的“僵局”源于婴儿潮一代不愿出售房产，需要房价下跌20%才能打破这一僵局。

房价需要下跌20%，但市场不会崩盘

近日，Whitney在接受CNBC采访时表示，“婴儿潮一代不卖房的原因是他们选择‘宅养老’，且无力负担其他房产。”

她预测，房价需要下跌约20%才能缓解当前问题。然而，这种下调只会让房价回归到三、四年前即疫情前的水平。她认为，即便房价下降，房主的净资产依然充足，因此这不是一次房市崩盘。

当前，许多房主因低利率按揭贷款或已完全拥有房产而选择不出售。如果卖房，他们可能需要支付更高的按揭利率，同时面临更高的房产价格。随着老一代持房不放，市场上的房源供给显得尤为紧张。与此同时，紧张的供需关系和更高的按揭利率让房价继续攀升，令年轻一代的买房之路更加艰难。

僵局显现：高价挂售与冷清的中低端市场

Whitney指出，一些房主选择以高价挂牌，若未能达成预期就继续持有，这进一步抑制了房产流动性。低端和中端房产市场的交易量显著萎缩，而高端市场则保持活跃。

Whitney表示，房价需要下跌，让年轻人可以承受：

普通市场必须有所让步。我认为你将开始看到房价下跌。要让房价变得可负担，就必须这样做。

她还透露曾致信美国总统，建议允许房价下跌，并强调这不是“世界末日”。

“双重冲击”或成房价调整的催化剂

Whitney在接受《财富》杂志采访时进一步预测，房价可能整体下降30%。部分原因是许多年轻人选择与父母同住并避免购房。Whitney直言，“除非你要建立一个家庭，否则没有理由买房。”

另一个可能推动房价下跌的因素是所谓的“银发海啸”(silver tsunami)，即未来十年，随着婴儿潮一代逐步老龄化，他们将出售大量房屋以缩小居住规模。这一现象或将显著增加市场供给，叠加需求放缓，推动房价回调。

教你巧妙避免美国房产的换房误区

常见误区有这几大类：

1. 卖旧房前先找新房：当市场火爆时，买房速度远快于卖房速度，你所看中房子的屋主，未必愿意等你卖掉旧房再来买。

2. 旧房的定价定得过高：这会导致房屋在市场停留时间过长，耽误换房时间。建议跟地产经纪讨论，作一个合理的定价。

3. 对买家出价，一味取其最高者：建议选择最有把握买你房的那一位(全现金或贷款量少的)。

4. 卖旧房和买新房，聘请两位律师：虽然是两个案子，但尽量聘请同一个律师，因他了解你的状况，会帮你协调。

5. 用卖房时收到的定金，去支付买房的定金：因定金是直接转入律师的托管帐户(Escrow Account)，所以买方需额外准备买

房定金。

关于自住房免税额的正解：还有种普遍误区，比如一对夫妻当初只用60万买的房，现在卖了100万，想留下利润部分自用。很多人都知道如果最近5年中你有2年居住在这个房产里，卖掉后的利润部分，个人有25万、夫妻有50万的免税额，但其实这种情况还要具体分析。

如果他们买的是一家庭房产就可以，如果买的是两家庭房产，其中有一个家庭用于出租，那么他们的免税额只有20万。从税务的角度来说，两家庭房产卖了100万，因此每一个家庭的价格就是50万，利润就是每个房产20万，只有自住的那套家庭利润可以享受免税额。

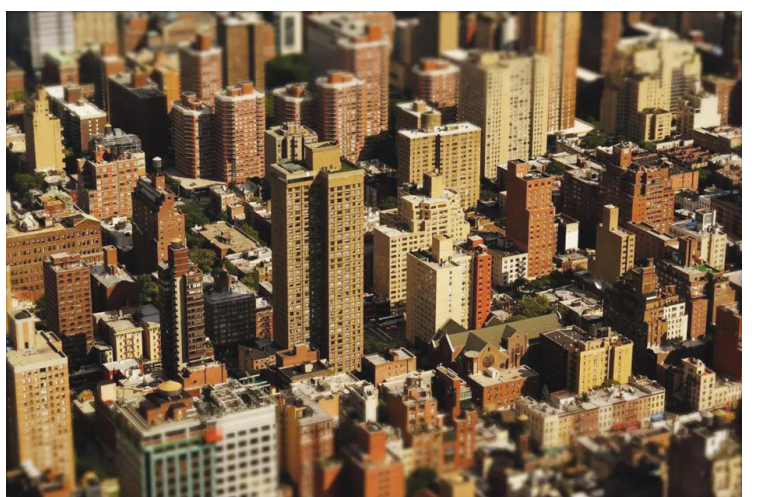
而如果这两家庭没有出租，确实是一大家子住的，比如有夫妻和

成年子女同住，也需要房产证上必须有他们子女的名字才能享受全额的免税了。

假设用于出租的那套家庭卖房利润的20万不在免税额内，那就必须缴税，因此换房的民众还会采用1031延税法则是：说是在卖掉旧的投资性房产的180天内，再购买一处投资性房产，之前的卖房利润可以延迟缴税。但这对夫妻换房起码要买一处50万以上的房产才能完全不用缴税；如果这对夫妻换房后只买了一个35万房产，15万还是要缴税。

使用1031延税法需要注意几点：1. 使用1031延税法要及早准备，不能在卖掉旧房后才考虑。

2. 卖掉旧房的钱放到哪里？用于1031延税部分的一定要放到做1031延税的律师处(跟卖房律师不



能是同一个人)。

3. 在45天内找好最多三处新的房产，登记在律师处。

4. 180天内必须过户，否则失效。180天不是想当然的半年或者6个月，而是确实确实的180天。