

特朗普政府欲救房地产市场稳中期选举 美国房主却只想套现还债?



当地时间1日,美国财政部长贝森特透露,特朗普政府计划在未来几周采取新措施应对美国日益严峻的住房可负担性危机。

特朗普政府想着刺激房地产市场,而更多美国人则想着借再融资交易,从房产中套现还债。根据ICE mortgage technology的数据,美国房地产市场萧条,叠加美国长期高通胀高个人负债情况,使得拥有房产的美国人中进行套现再融资

交易的比例,在二季度增加至所有再融资的59%,套取的现金主要被用来还债。

贝森特透露特朗普政府欲救房地产市场

贝森特称,特朗普政府正在认真考虑在今年秋季宣布全国住房紧急状态,以应对美国房价上涨和供应减少的问题。“我们正在努力找出能做什么,我们可能在秋季宣布全国住房紧急状态。贝森特强

调了局势的紧迫性,并将其描述为“需要全员参与”的挑战。他还透露,政府官员还在研究简化许可和鼓励标准化地方建筑和区划法规的方法,以促进建筑业的发展,以增加住房供应,降低高成本。

当前,美国住房市场挑战不容小觑。前几年的危机导致住房领域金融两极分化,推高了租金成本,也使得潜在购房者和新购房者面临更高的抵押贷款利率。在近

期施压美联储尽快降息时,特朗普和贝森特都抨击美联储迟迟不肯降息,导致利率持续高企,不仅增加了政府的融资成本,也损害了美国房地产市场。贝森特此次再次表态,租金现在正在下降,预计一旦利率开始下降,房地产交易和房屋销售就会回升。

贝森特周一也明确表示,将住房可负担性定为共和党2026年中期选举竞选纲领的“关键支柱”。

美国房主更热衷于套现还债 虽然特朗普政府极力想要刺激美国房地产市场,但在经历了多年通胀后,美国人背负的债务比以往任何时候都高。也因此,更多拥有房产的美国人选择从房产中套现还债。

根据ICE mortgage Technology的数据,套现再融资交易正在增加,占第二季度所有再融资交易的59%。套现再融资交易允许房主在抵押贷款再融资时,从房屋中套取一部分现金。而偿还债务是现金最受欢迎的用途之一,44%-67%的再融资交易者表示,他们套取的现金被用于还债。

许多抵押贷款机构也透露,更多美国人正在努力维持生计,其中不少拥有房产,但现金持有水平却很低。根据纽约联邦储备银行的数据,截至6月底,美国各消费类非抵押贷款债务达到创纪录的5.44万亿美元,其中信用卡和汽车贷款余额增长最为显著。同时,ICE Mortgage的数据显示,近年来美国房价大幅上涨后,房屋资产净值也达到创纪录的水平。

抵押贷款机构UMortgage信

员果戈(Matt Gouge)表示:“通货膨胀率增长正超过越来越多人的财富增长速度。这导致目前越来越多美国人处于现金流为负的境地,这种情况不可持续。所以,许多拥有房产的美国人,将目光投向了自己的家。”

更值得一提的是,对于大多数抵押贷款借款人来说,以今天的利率套现意味着放弃此后可能更低的抵押贷款利率。随着美联储即将重新开启降息,抵押贷款也将走低。但许多选择套现再融资的美国人,仍愿意选择“吃亏”。这些房主原先的抵押贷款产生在超低利率时代,如今要套现再融资,需要承担目前约6.5%的平均套现利率。

据统计,大约70%近期套现再融资的美国人,在此过程中承担了更高的抵押贷款利率。平均而言,他们以提高1.45个百分点抵押贷款利率的代价,换取94000美元的现金。这看似吃亏的选择,源于各类其他贷款利率更高:美国目前信用卡利率平均约为21%,个人贷款利率为12%,汽车贷款利率最低也达到约8%。

金融资源联邦信用合作社驻新泽西州的抵押贷款官员索多维奇(Amy Sodowich)称:“我接到一些人的电话,他们对我说,‘因为这些负债,我晚上都睡不着’。”她的一个客户近期对新泽西州北部的一处房产进行了套现再融资交易,用自己的房屋净值偿还了15.5万美元的消费类贷款欠债。尽管他因此放弃了3.125%的低抵押贷款利率,但最终核算下来,每月总还贷还少了2500美元。”

投资美国房产 全款与贷款比较

美国买房子付款一般有两种方式,一种是贷款买房,另一种就是全款买房。那么,配置美国房产,两种方法哪种比较好呢?

全款现金买房的优点

(1)全款现金有利于压低Deal价格

在美国大部分的人都会购买二手房,因为而二手房数量较多,且一般社区环境、地理位置和基础设施等都已经非常完善。二手房的Transaction过程中最重要的一点,应该就是议价了。一般来说,二手房由于需要买家竞价购买,所以最终的出售价格往往要比挂牌价格高出许多。但是由于很多卖家更喜欢和全款现金买房的客户Deal。

(2)后期出租更容易获得正现金流

如果购房者以现金的形式买房,那么在之后如果想要出租自己的房子,则租金会成为购房者的正现金流。但是这种情况并不代表购房者是盈利的,因为需要考虑市场的多方面因素。

(3)过户手续办理更迅速

如果购房者选择以贷款的形式购买房产,在买卖双方达成Deal协议后,还需要贷款银行或者贷款公司出具相关的证明,以及帮助完成后续的手续。而以现金形式购买房产的客户,就可以省去这一部分的时间,直接进入房屋的过户阶段。

贷款买房的优点

(1)减轻投资购房者压力 贷款买房的最大优点就是可以减轻购房者的压力,将偿还房屋贷款的风险分摊给了个人和银行。

贷款买房对于购房者前期投入的要求相对较低,购房者只需要支付一定的前期款,然后每月支付一定的费用便可拥有自己的房产。并且在贷款购房的时候,贷款银行和贷款公司也会审查贷款者以及相关房产的全部资料,这样可以保证买卖双方的Transaction安全。

(2)享受利息免税的优惠政策

拥有属于自己的住房自己的家,对美国人来说也是非常重要的一件事情。虽然很多美国本土的人士都选择租房,但是美国政府从国民利益的角度出发,仍旧鼓励民众贷款买房,拥有属于自己的房子。

首先购买住宅贷款的房贷利息可以减税,而租房者每月的租金却不能减税。第二,屋主缴纳的房地产税也可以减税,租房者虽然不必缴纳房地产税,但每个月的社区管理费也是一笔不小的开支。

(3)杠杆作用,实行高效配置

生活中我们常常用到金融杠杆,典型的例子就是贷款购房。购买自住房也好,配置物业也好,先付一部分,其余的从银行贷款,既解决了居住需求,同时房子也增值了不少。在谈及配置风险时,就认为房产是相对稳定的资产,其实配置房产价值倍增应归功于金融杠杆的利用。

(4)有效避免通货膨胀带来的影响

你的实际贷款利率=账面贷款利率*(1-免税率)-通胀率。假如贷款利率3%,通胀率为1.5%,利息免税为30%,实际贷款利率只有多少啊,非常的少!

以上是全款vs贷款哪个更划算的基本判断,提醒各位的是:每个人在买房的时候可能会碰到不一样的问题,还需要大家根据自身的情况去合理的对待,避免陷入误区。



美国住房市场拉响警报: 新房供应过剩 创大衰退以来最高水平

美国人口普查局(Census Bureau)和美国住房和城市发展部(Department of Housing and Urban Development,以下简称HUD)的最新数据显示,7月份市场上未售出的新建房屋数量达到大衰退(即2007年金融危机)最严重时期以来的最高水平。

数据显示,7月份,有12.1万套新房等待购买,高于2024年7月的10.3万套,也高于2009年7月以来的任何一个7月,当时有12.6万套待售新房。

美国人口普查局和HUD报告称,7月份新建单户住宅的销量降至65.2万套,比2024年7月下降了8.2%。与此同时,现有房屋销量也在下降。根据全美房地产经纪协会的数据,去年售出的房屋比1995年以来的任何一年都少。

专家认为,美国住房市场萎靡不振有几个主要原因。

在2024年唐纳德·特朗普总统当选之前,经济学家和房地产研究人员预计,今年通货膨胀降温 and 降息将提振房屋销售。但特朗普政府的关税政策导致通胀和抵押贷款利率高于预期,消费者信心依然低迷。

今年2月,房利美购房信心指数自2023年以来首次同比下降,主要原因是消费者对高抵押贷款利率的担忧。

此外,由于消费者对就业保障、抵押贷款利率、房价、房屋销售和收入感到担忧,6月份房

利美购房信心指数的六个分项中有五个分项再次下跌。

专家指出,居高不下的房价和借贷成本使很大一部分潜在的首次购房者无法拥有住房,并使抵押贷款利率较低的现有房主不太愿意出售和购买新房,这就是所谓的“锁定效应”。

Realtor.com的经济研究分析师Hannah Jones表示,“如果你不确定美国经济将会发生什么,那么你可能不想做出重大的财务决定。”

对于房屋建筑商和房屋销售商来说,这种情况令人担忧。目前还不清楚,在可预见的未来,潜在买家是否会看到住房负担能力或他们对整体经济的担忧有所改善。

不过与此同时,市场上的房屋供过于求对买家来说应该是个好消息,其中一些人正受益于竞争减少和价格下跌。美国人口普查局和HUD的报告显示,新房销售价格中位数去年下滑5.9%,至403,800美元。但是,尽管房价增长放缓,住房成本仍然比买家需求激增之前高得多。

全美各地的情况也不尽相同。东北、中西部和南加州的市场需求仍然很高,价格仍然呈上升趋势,而南部和西南部的许多市场则在下跌。

不过整体而言,认为现在是买房的好时机的消费者比例有所上升。