

# 房利美预测：美国2022年房贷利率将为3.3%

房利美公司分析了美国目前的通货膨胀水平，并就其对未来利率的影响，以及美联储何时加息等问题做出了预测。

据“福克斯商业网”(Foxbusiness)报导，房利美经济与战略研究小组的一项最新分析指出，房利美已经上调了对2021年通货膨胀的预测。此外它还预测，随着美国经济正在走出COVID-19(新冠病毒)疫情阴影，房屋抵押贷款利率将在今年年底前继续缓慢上升。

这家抵押贷款巨头在第四季度将年通胀率预测提高至6.2%，但预计近期的价格上涨将在未来的几个季度逐渐放缓。然而，该机构还表示，强劲的通胀压力的累积，将使通胀明显高于美联储的2023年达到2%的目标。

房利美还预计，美联储最早将于2022年第四季度开始加息25个基点。如果通胀继续飙升，加息时间可能会更早。

该公司在预测中表示：“预测的主要风险仍然是全球供应链复苏的速度、劳动力的可获得程度和成本，以及联邦政府的货币和财政援助的慷慨程度。”

通货膨胀并非暂时的，抵押贷款利率可能将回升。

在12月1日的美国参议院银行业委员会(Senate Banking Committee)的听证会上，

美联储主席杰罗姆鲍威尔(Jerome Powell)表示，现在可能是时候停止使用“暂时”一词来形容通货膨胀了。

他在听证会上表示：“我们倾向于用它(“暂时”一词)来形容(通货膨胀)，以表示通胀不会永久性地不断上升。我认为，现在是时候舍弃这个词了，以便更清楚地表达我们的意思。”

现在，鲍威尔开始考虑逐步缩减并进一步放缓其资产购买规模，因为美联储已准备好提高联邦基金利率。

房利美(Fannie Mae)高级副总裁兼首席经济学家道格邓肯(Doug Duncan)对此表示：“由于通胀高于他们的预期，而且通胀看上去并没有他们此前预期的那么短暂，美联储正在采取行动。”“它们仅承诺在两个月内逐渐缩减资产规模，从而为下一步政策的变化留下了一些空间，以便之后进行再调整。”

房利美预计，由于美联储将在2022年开始加息，30年期定息按揭的平均利率将会更高——根据其抵押贷款利率预测，2022年的房屋抵押贷款的平均利率将为3.3%，2023年将升至平均3.5%的水平。

2022年房屋抵押贷款的再融资放缓，房利美预计，随着抵押贷款利率的上升，希望重新贷款的借款人数量将会下降。



2021年，美国的再融资规模将达到2.5万亿美元。该公司预计，在2022年和2023年的重新贷款业务量将分别下降到1.3万亿美元和1.1万亿美元。

然而，随着再融资放缓和抵押贷款利率

回升，预计房屋购买量将会增加，因为购房市场仍然强劲，价格仍在上涨。房利美预计，申请抵押贷款购房的规模在2021年年底将达到1.9万亿美元，在2022年将上升6.8%，达到2万亿美元。

# 美国放宽外国人入境限制，豪宅市场将迎买房潮



美国国土安全部上月宣布，从11月8日开始，对于完整接种疫苗的外国旅客，放宽入境限制。房地产经纪人预计来自海外的富有房地产买家将进入美国豪宅市场，再次推动美国高端房地产销售。

CNBC报导，美国将解除对大约33个国家完全接种疫苗游客的旅行禁令，放宽对大多数外国买家进入美国购房的限制。来自

欧洲、中国、巴西和印度的买家现在将可进入美国，这是20个月以来第一次。海外富人青睐的购房目的地——纽约、迈阿密、洛杉矶的房地产经纪人说，他们已经安排了一长串的计划，在未来几周带这些急于投资美国房产的买家看房。

米勒-塞缪尔公司(Miller Samuel)首席执行官乔纳森米勒(Jonathan Miller)说，美国房

市将出现一波购房热潮，特别是在高端及豪宅市场，这将是过去两年未曾有过的。

销售数据显示，新一波海外买家购房潮可能为美国房市带来数百亿美元的销售增长。根据全美房地产经纪人协会(NAR)的数据，外国买家在疫情爆发前的2018年和2019年分别投入2.670亿和1.830亿美元购买美国房产，而今年以来仅投入1.070亿美元；这表明由于买家无法看房，积攒了大量需求。

此外，由于疫情期间资产价格和股市不断上涨，海外买家的财富进一步增长，手上握有充裕的现金，从而在寻找新的优质资产。像纽约、洛杉矶和迈阿密这样的城市一直受到全球富人青睐，疫情期间仍被视为安全投资港。

美国最大独立屋经纪公司之一的道格拉斯艾丽曼(Douglas Elliman)首席执行官斯科特德金(Scott Durkin)表示，这类买家尤其喜欢在纽约购房，可以用来自住或出租。此外，在纽约拥有房产也会增强他们的自豪感。

艾丽曼公司目前正和英国房地产咨询巨头莱坊(Knight Frank)合作，为下周的购房热潮做准备。艾丽曼已经为潜在买家安排了在纽约、佛罗里达和西海岸城市看房的计划，莱坊更派了代表来纽约协助。德金表示：“我们预期美国所有市场都会有大量买

家涌入。”

不过，美国是否有足够的房源满足海外买家的需求，是个大问题。特别是在佛州的迈阿密和棕榈滩，房价在疫情期间飙升，房屋库存——特别是独立屋库存处于历史低位。虽然曼哈顿房屋库存相对较高——约有7,600处，但高端房屋销售和 demand 一直很强劲。

房地产经纪人表示，海外买家更喜欢买新房。米勒说：“新开发项目和高端房产将是最大受益者。”

传统上，中国人一直是美国房地产最大的海外买家，2017年中国人在美国的房地产购买总额为320亿美元，到去年下降到115亿美元，但仍然是美国最大的海外买家；加拿大人紧随其后，去年在美购房总额达95亿美元；墨西哥人排名第三；印度人和英国人分列第四、第五。

房地产经纪人说，预计本月在纽约的买家主要来自欧洲、特别是英国和德国；在佛罗里达州，巴西买家所占比例最大；在洛杉矶，中东富人预计将是比佛利山庄(Beverly Hills)和贝莱尔(Bel Air)豪宅的最大买家。

在疫情爆发前，佛罗里达州是海外买家的最大目的地，购房额占全国的20%；加州排名第二，占16%；随后是德克萨斯州、亚利桑那州、新泽西州和纽约州。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
(410) 988-4451 Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人、自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**为您 保驾护航**

人寿保险 养老金保险 资产规划  
伤残收入保险 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险, 老人附加医疗保险

**纽约人寿** 《财富》杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 养老金保险 资产规划
- 伤残收入保险 长期护理保险

Agent, New York Life Insurance Company 二十九年以上专业经验

**袁菲** Fanny Yuan  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
纽约人寿  
优秀业绩奖会员

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071