

# 高利率浇冷水,购房者恐缩手

抵押贷款利率近期快速攀升,本周终于停止,但借贷成本上升,继续扼杀受房价波动影响的购房者。

全美房屋销售当中,约有10%是购买新建房屋。

根据「房地美」(Freddie Mac)的数据,上周最普遍的30年期固定利率房贷,利率从前一周的百分之5.81下滑至百分之5.7。尽管如此,房贷利率仍在三周内上涨了72个基点,比年初高出近2.5个百分点。

「房屋贷款银行家协会」(Mortgage Bankers Association)的数据显示,房贷利率迅速飙升削弱了购房者的信心,导致最近几周购屋申请房贷减少。与此同时,随着利率接近百分之6,任何以较低利率进行再融资的机会,基本上都已消失。

根据经济学家艾琳赛克斯(Erin Sykes)的说法,由于美联储预计将继续提高利率以对抗通胀,购房者的住屋成本恐缓和下来。

艾琳赛克斯说,「我认为我们要承受更多的痛苦,而且我确实预期这种情况,至少会持续到今年年底。」

更高的房贷利率,已对曾沸腾的房地产市场,浇了一盆冷水。

一周前,根据「房屋贷款银行家协会」对截至6月24日当周的调查。尽管利率略有下降,但购买活动与一周前持平,与一年前相比则是下降了百分之24。

再融资活动也大幅下降。根据该协会的数据,再融资申请案件比一年前减少百分之80,比历史平均水平低百分之60以上。

艾琳赛克斯说,「对申请新的房贷,和贷款再融资的需求一直都在放缓,因为我们有太多的经济不确定性,由于这种放缓,有些申请者放弃,使上周房贷平均利率下降了百分之0.2。」

她说,「那只是一个短暂的时刻,我们现在全面恢复到30年期固定利率在百分之6左右,所以它真的类似于熊市反弹。」

最近几周,由于借贷成本上升,削弱购房情绪,并且降低他们的负担能力,购房活动有所减弱。根据Realtor.com的数据,6月份全美出售房屋价格中位数,达到创纪录的450,000美元,与去年相比上涨百分之16.9,与2020年6月相比上涨百分之31.4。

艾琳赛克斯说,「我看到大多数买家现在都坐在他们的手上,那是因为我们不知道事情的发展方向。」

她解释说,购房者需要几个月的时间才能看到房价稳定下来。房价和利率的最终走向,将取决于多种因素,包括金融市场如何消化美联储即将宣布的加息。

也就是说,赛克斯建议那些希望立即购买的人,不妨迅速采取行动。

她说,「现在,如果你确实需要房贷,应立即锁定房贷利率,可以将利率锁定30到60天,这样可以给你一点时间。也许你可以通过价格下跌,以及较低利率锁定,来抓住机会,并能进入你的梦想之家。」

历史性的住房短缺,使许多首次购房者退出市场。

由于缺乏可负担的初步入门的待售房屋,使他们别无选择,只能租房。然而,购房者



者越来越多地遇到另一个问题,因为天价租金蚕食他们的预算。地产业者「红鳍」(Redfin)称,5月份的租金中位数达到了2,002美元的新高。

她说,「这种情况,使一些人陷入了永久租房的循环,房东真的可以利用这一点,他们将根据令人难以置信的需求,继续加租,因为人们负担不起购屋的头期款,百分之20。另外,他们也负担不起更高的利率,所以这是双重受制。」

尽管住房库存仍接近历史低点,但它正在缓慢反弹,这对可能的买家来说,这是一个好兆头。6月份的活跃房源增加了百分之

19,这是Realtor.com五年前首次开始跟踪这项数据以来的最快速度。

Realtor.com的首席经济学家海尔(Danielle Hale)表示,尽管到目前为止,买家感到有点松了口气,但6月库存的增加,可能为犹豫不决的房主,提供进行交易的机会。反过来说,这可能会扩大首次购房者预算范围内,可以考虑的入门级房屋数量,并减轻租赁市场的一些压力。

艾琳赛克斯说,「太好了,因为我们曾处于如此极端的「卖方市场」,现在我们真的回到了中心,想到你可以拥有一个平衡的市场真是太棒了。」

# 信托购屋成风 富人省税又保隐私



加州富人家庭以信托方式收购房地产数量大增,是疫情后出现的独特现象,不但可以达到省税目的,同时更有保密功能,外人不会知道实际买家的身份和姓名。

北加州湾区2021年有近十分之一待售房屋,在技术上不是被个人购买,而是通过一种称为信托(trust)的财务结构被收购,这也是湾区过去至少20年来,以这种方式购屋

的最大比例。

根据纪事报分析房地产上市网站Redfin数据,自2000年到2021年之间,旧金山、屋仑、圣荷西都会区的信托购买房屋比例,从约2%稳定增加至近10%。法务与产业专家告诉纪事报,大多数信托买家,可能是由希望为后代保留财富的家庭设立。但数据内容也包括部分企业信托,成为湾区越来越受欢迎的房地产投资工具。

信托有许多不同形式,基本上,信托是为财产所有人或授予者(grantor)持有财产的实体,最终目标是将其转让给第三方。例如,在家庭信托的情况下,父母是原本拥有人或授予者,受益人可能是子女。

资产保护与遗产规划公司BarthCalderonLLP律师希许柯克表示,越来越多家庭,通常是富裕家庭,将他们的房屋放置于信托中,将其用以遗产规划目的

(estateplanningpurposes)。本质上来看,若一个人过世时,房屋是置于信托,该房屋可直接转移到后代。但若仅以遗嘱将房子留给后代,而非先将其置于信托,房屋将不得不需通过法庭遗嘱认证,是耗时且昂贵的过程。

数据显示,截至2021年,信托购房比例最大的湾区邮递区号,集中在最富有地区,包括阿赛顿(Atherton)、波度拉谷(PortolaValley)、柏林甘(Burlingame)。

希许柯克指出,部分类型的信托,例如土地信托,不要求财产所有人在财产上填写真实姓名,从而使所有者可保护其财产免受债权人或法律诉讼。富裕业主通常受益更多,因为可能拥有多个可能成为诉讼目标的高价值房屋。

纪事报分析之信托购买数据包括圣马刁、阿拉米达、旧金山、康曲柯士达、圣他克

拉拉县。截至2021年,五个县以圣马刁与旧金山的信托购买比例最大,两个县约有13.5%的房屋购买是由信托购买。

根据Redfin数据,信托购买增加不仅来自家庭买家,也能包括大量公司信托。企业投资者可如同个人或家庭投资者一样,利用信托结构买房,避免某些税收与法律效应,并且保护他们的身份。由于使用信托或其他投资工具的业主,无须在房契透露姓名,居住在公司拥有物业的租户,并不一定知道谁拥有建筑物,让他们更难通过法律追究这些业主的责任。

先前分析发现,与家族信托与身分不明的企业信托情况相似,可识别的企业投资人于过去20年有所增加,购买比例从不到2%增至近5%。若合并计算信托与可识别企业投资人的购屋比例,则从2000年3.6%增至2021年近14%。

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

**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**

**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

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

Agent, New York Life Insurance Company

**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

三十年专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com

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