美國房貸利率兩年多來首破7% 買家轉向ARM

【看中國記者田淨心編譯/綜合報導】美國房貸利率9月下旬重新升至7%左右，購房成本增加，房貸申請量下降，可調整利率抵押貸款（ARM）的申請比例則有所上升。

房地美（Freddie Mac）9月24日公布的數據顯示，美國30年期固定房貸平均利率為7.03%，高於一週前的6.95%，去年同期為6.30%。15年期固定房貸平均利率為6.42%。

美國抵押貸款銀行協會（MBA）的數據顯示，截至9月18日的一週，30年期固定房貸平均合約利率升至7.12%，高於前一週的6.97%，創2024年5月以來新高。

兩家機構統計口徑不同，但均顯示美國30年期固定房貸利率已回到7%左右。


Adobe Stock

利率上升 月供增加

以40萬美元、30年期固定貸款為例，只計本金和利息，利率6.09%時月供約2420美元；如果升至7.12%，月供約2690美元，每月增加約270美元，一年多支出超過3000美元。

實際住房成本還包括：房產稅、房屋保險、HOA及可能涉及的貸款保險。利率越高，在相同月供預算下，購房者能借到的金額也越少，首次購房者受到的影響尤其明顯。

房貸申請下降 ARM比例上升

MBA數據顯示，截至9月18日的一週，美國整體房貸申請量下降1.5%，其中購房貸款申請下降1%，再融資下降3%。再融資申請量同比下降62%。

與此同時，ARM占全部房貸申請的比例由8.4%升至9.8%。5/1 ARM平均合約利率為6.10%，低於同期30年固定房貸。

5/1 ARM通常前5年利率固定，之後按合同調整。初始利率雖較低，但未來月供可能上升，借款人需要注意調整週期和利率上限。

FHA、VA和USDA 提供不同選擇

MBA數據顯示，FHA貸款佔全部房貸申請的16.7%，其30年固定貸款平均合約利率為6.78%。FHA貸款通常允許較低首付，但需要支付貸款保險等費用。

VA住房貸款主要面向符合條件的退伍軍人、現役軍人及部分軍人遺屬，部分借款人可零首付；同期VA貸款占申請量12%。

USDA住房貸款則主要面向符合收入和地區要求的家庭，部分符合條件者也可零首付，同期占比0.6%。

三類貸款針對的借款人和房屋條件不同，是否符合資格需要分別審核。

再融資市場降溫

不少房主此前鎖定了較低的固定房貸利率，如今重新貸款可能面臨更高利率，因此再融資吸引力下降。

換房也面臨類似問題。房主出售舊房再買新房後，新貸款通常需要按當前市場利率重新定價，即使房價變化不大，月供也可能明顯增加。

美聯儲降息 不代表房貸同步下降

美聯儲9月16日將聯邦基金利率目標區間調整至3.75%至4%，但30年期固定房貸利率還受到長期美國國債收益率、通脹、市場預期和貸款機構融資成本等因素影響，因此不一定與美聯儲政策同步變化。

購房者如果等待利率下降，也需要同時考慮房價、房源和自身融資條件。

買房不能只看房價

在目前利率水平下，購房預算不能只看掛牌價格和首付。每月住房成本還包括：房貸本金和利息、房產稅、保險、HOA，以及可能存在的貸款保險。

房屋維修同樣需要預留預算。暖氣、空調、屋頂、熱水器和管道等出現問題，都可能帶來較大支出。

比較貸款時，也不能只看最低利率，貸款點數、手續費、首付比例、保險和實際年利率（APR）都會影響最終成本。

目前美國30年期固定房貸利率重新回到7%左右，購房和再融資申請均有所下降，而ARM申請比例上升。

對準備買房的人來說，房貸利率只是住房成本的一部分，更重要的是計算自己每月能承擔多少總住房支出，以及整個貸款期限內需要支付的總成本。

免責聲明：本文信息僅供參考，不構成購房、貸款或投資建議，實際貸款利率和貸款條件，以貸款機構最新報價及個人資質為準。

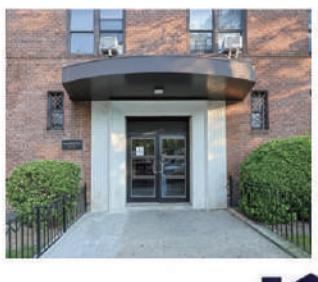
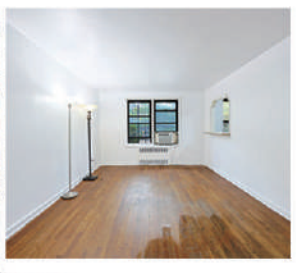
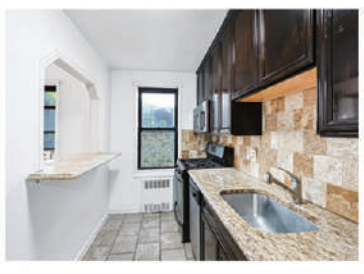
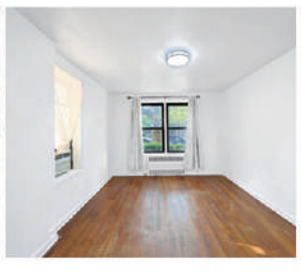
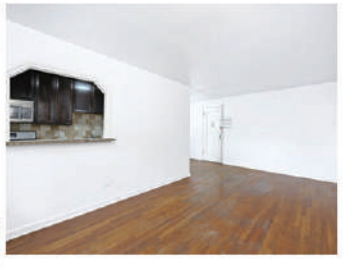
楊再勵保險事務所
GIRAFFE PROFESSIONAL INSURANCE AGENCY SINCE 1984
35年的經驗 以誠信立業
紐約、新澤西、康州、賓州、麻州
NY, NJ, CT, PA, MA
專精各種商業保險
餐館、外賣、糕餅店、服裝、美容指甲、按摩
大小超市、雜貨店、DELI
商業大樓、CONDO、CO-OP大樓
進出口商、批發商、倉庫、海運
建築材料行、木材行、木工廠
大小建築工程責任險、開發商、PAPER GC
住家保險、公寓保險(HO-4)、1-6家庭樓房保險
停車場、車庫、修車廠、商業汽車
PERFORMANCE BOND
STREET OBSTRUCTION BOND
PLUMBER BOND
FIDELITY BOND
LIQUOR BOND
LAUNDRY BOND
37-20 Prince St. Suite #PH-E, P.O.Box 520751, Flushing, NY 11354
Tel: 718-886-5678 Fax: 718-762-5608 Text: 631-760-1015
外州免費電話: 866-363-4226 外州免費傳真: 866-464-8145
www.gpia.us

L&L Realty Top LLC 長亨地產有限公司

住宅 商業
買賣、管理
Rebcca Lee 李小姐
歡迎屋主委託代理
NYS Licensed Broker/Owner
專精：皇后區、長島、曼哈頓
千萬經紀 多年專業 免費估價 耐心細心
www.rebeccaleenyhomes.com
RKLee1209@gmail.com
Cell:718-902-8822
33-56 169th St, Flushing, NY 11358

核心地段

森林小丘一房合作公寓出售
102-32 65th Ave,Forest Hills
● 管理費$817/月，水電煤氣暖氣全包
● 750平方英尺,一樓 進出方便
● 電梯樓、洗衣房
● 室內車庫車位$100/月
● 每間房都有窗，四個壁櫥
● 實木地板（廚房廁所除外）
● 鄰近M/R地鐵，多路巴士直達曼哈頓
● 剛粉刷，房屋按現狀交易
售價：$299,000

看房請預約
Mary 李小姐 (手機)
646-920-1436
mghli668@gmail.com
掃碼添加微信





E REALTY INTERNATIONAL CORP. 順成國際房地產公司