

北美房产投资集团
商业地产周刊



Federal Funds Rates

6月加息板上钉钉，贷款买房要趁早

 **NAREIG**
INTERNATIONAL REALTY

华人海外投资平台

No.78

05.24.2018

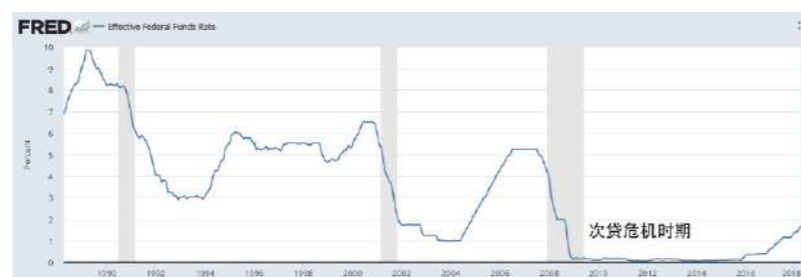


6月加息板上钉钉 贷款买房要趁早

今年3月，美联储旗下“公开市场委员会 (FOMC) 将联邦基金利率 (Federal Funds Rate) 从去年的 1.5% 上调至 1.75%，并计划在 2018 年、2019 年、2022 年相继达到 2%、2.5%、3% 的目标。据悉，今年美联储共计划加息 3 次，新一轮极有可能发

生在 6 月货币政策会议之后。由于贷款利率与联邦基金利率关系紧密，地产投资者们需要尽早规划，切勿在等待中错过机遇。

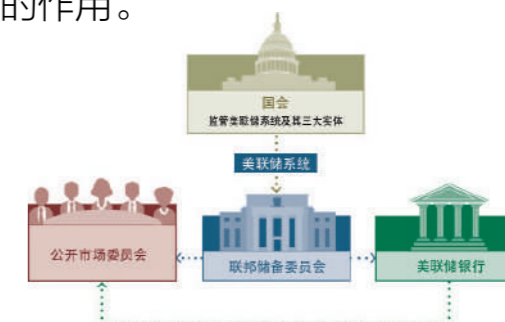
联邦基金利率趋势 (1988-2018)



美联储的职能

我们常提到的“美联储”其实是美国联邦储备系统 (Federal Reserve System) 的简称。作为美国的中央银行系统，美联储旗下有联邦储备委员会 (Board of Governors)、12 家美联储银行 (Federal Reserve Banks)、以及公开市场委员会 (FOMC) 三大实体。其中，公开市场委员会负责制定货币政

策，并通过该调整联邦基金利率改变经济形势，达到就业最大化与物价稳定的作用。



2008 年次贷危机时期，为了强力刺激经济、推动资本市场流通，美联储不仅采用了非传统的量化宽松货币政策 (Quantitative Easing, 简称 QE)，从商业银行大量购入贷款抵押债券 (Mortgage-backed securities) 和国债 (U.S Treasury Bonds)，还将联邦基金利率降至历史最底水平 0-0.25%。随着美国经济逐渐走出金融海啸的阴霾，美联储于 2015 年 12 月首次将利

率升高至 0.5%，结束了长达 7 年的“零利率”时代。随后的两年，由于金融市场蒸蒸日上、失业率连创历史新低，美联储又相继 4 次上调利率，使其回升至 2017 年底的 1.5%。在当前强劲的经济背景之下，美联储为了使货币政策回归正常化、使国家保持匀速健康发展，计划在 2020 前继续提高联邦基金利率、降低国债持有量，将通货膨胀率维持在 2% 以下 (发达国家标准)。

基金利率对其它利率的影响

基金利率不仅是美国及世界经济的风向标，更是其它利率设定的标准。通常基金利率对短期利率的影响较大，对长期利率的影响较小。



直接影响：短期利率

- 最佳客户能享受的优惠贷款利率 (Prime Rate)
- 各银行之间的短期资金借贷利率 (LIBOR)
- 浮动利率房贷 (ARM) 及只付利息的房贷 (Interest-only loans)
- 信用卡利息

间接影响：长期利率

- 国债收益率 (Treasury Yield)
- 固定利率房贷 (Fixed-rate Mortgage)
- 储蓄账户的利息 (Interest rate of saving account)
- 大额定期存单 (Certificate of Deposit)

基金利率对房贷的影响

1) 浮动利率房贷 (ARM)

浮动利率贷款由固定利率期和浮动利率期两部分组成。定期结束后，贷款银行按照指数 (Index，一般为 LIBOR 或一年期国债利率) + 特定 % 的方式计算之后的年利率。例如：5/1 ARM 就是 5 年固定利率，之后每年浮动。由于联邦基金利率上升会使 LIBOR 增加，因此该类房贷与基金利率走势一致，且幅度较为贴近。

今年下半年，浮动利率房贷可能上涨至 5%。

5/1 ARM 走势

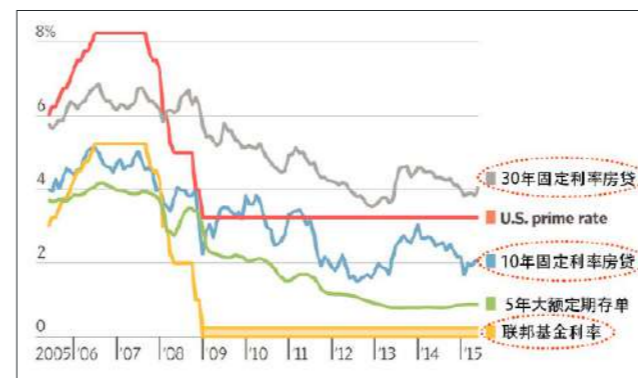


2) 固定利率房贷 (Fixed Rate Mortgage)

由于国债收益受联邦基金利率影响，因此 15 年及 30 年固定利率房贷会随着基金利率的改变而浮动。

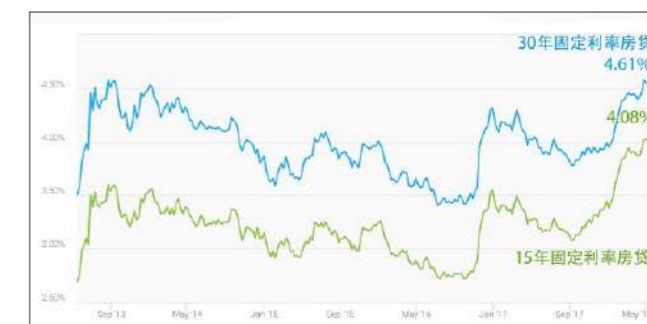
预计未来两年，联邦基金利率还会上调 5 次，长期固定利率房贷也会呈上升态势。

联邦基金利率 vs. 长期固定利率房贷



沃顿商学院房地产专业教授 Susan Wachter 表示，1-2 年内，30 年固定利率房贷会上升至 5%，甚至超越 6%。

15 年、30 年固定利率房贷走势



有贷款需求的购房者如果不尽早下手，很可能错过锁定较低利率的好时机。

精选项目



西雅图市

西雅图市48单位出租公寓，优质地段，通勤便利，周边教育资源丰富

1632 万美元



纽约市

3单位出租公寓，靠近中央公园，商业繁华，装修精美

999.5 万美元



洛杉矶东部Brea市

10租户商业中心，年收入47万美元，商业密集，人口密集富裕区

899.5 万美元



圣何塞市

商业建筑，优越位置，交通便利

490 万美元



北美房产投资集团商业房地产部

北美房产投资集团成立于2012年，总部位于西雅图，在北京、上海、旧金山、洛杉矶、纽约、波士顿、夏威夷均设有分部，涉足住宅和商业地产各个领域，足迹遍布全美各大主要城市。

我们的商业地产团队在NNN/NN地产、写字楼、酒店、农场、酒庄、土地开发均有实战经验。不仅能投资咨询上和交易上提供服务，还能在金融、税务、法律、教育、医疗和建筑设计方面提供专业支持。

此外，集团在美国成立的房地产开发团队和物业管理公司更是为客户实现了从买地、建楼到出租、管理，一站式的服务整合。

北美房产集团编著 | 全球第一本详细介绍美国商业地产的中文读物



网站 www.nareigus.com
www.beimeigoufang.com
 西雅图总部 425-628-0186
 北美热线 855-445-8675
 中国热线 400-668-9628
 邮箱 commercial@nareigus.com



华人海外投资平台