



抵押贷款利率上升可能引发 “军备”竞赛

2022年9月—2022年5月,美国第一房地产价格指数(RHPI)同比上涨50.8%,是该系列历史上增长最快的。

第一美国首席经济学家马克弗莱明在释放。

“随着负担能力的下降,潜在的购房者正在寻求可调整利率抵押贷款(ARMs)以获得较低的利率收益,”他说。“鉴于如今ARM提供的抵押贷款利率通常低于30年期固定利率抵押贷款,因此ARM为潜在的首次购房者提供了在利率上升的环境中重新获得一些购房能力的选择。”

自2022年初以来,30年期固定抵押贷款利率已上涨1.8个百分点。虽然ARM的利率也有所上涨,但仍较低。

“根据抵押银行家协会的每周调查,5月份30年期固定利率抵押贷款的平均利率为5.45%,而5年期ARM的平均利率为4.46%,”弗莱明说。“按照这些利率,与传统的30年期固定利率抵押贷款相比,ARM将消费者的购房能力提高了近44,000美元。对于许多首次购房者来说,这可能会改变游戏规则。”

5月份,ARM贷款的平均份额为9.8%,高于一年前的3.9%。“随着所有抵押贷款利率继续上涨,ARM融资的份额可能会增加,”弗莱明补充道。

他指出,今天的ARM与房地产市场崩盘期间流行的不同。

“当固定利率期结束并且利率变得可调整时,它们降低了重大支付冲击的风险,”弗莱明说。“只要ARM和固定利率抵押贷款之间的‘差价’继续存在,更多的首次购房者可能会选择ARM,因为较低的抵押贷款利率使他们的购买力比30年固定抵押贷款利率‘提升’。”