



상승하는 모기지 금리는 '군비 경쟁'을 유발할 수 있습니다

2022년 9월 – 2022년 5월 First American Real House Price Index(RHPI)는 전년 대비 50.8% 상승하여 시리즈 역사상 가장 빠른 성장률을 보였습니다.

퍼스트 아메리칸 수석 이코노미스트 마크 플레밍(Mark Fleming)은 "주택 가격이 연간 20.1% 상승하고 30년 고정 모기지 금리가 2.3% 포인트 상승했기 때문에 주택 구입 가능성이 급격히 하락했다"고 말했다. 릴리스.

그는 "저렴한 가격이 낮아지면서 잠재적인 주택 구입자들이 낮은 금리 혜택을 위해 변동금리 모기지(ARM)를 찾고 있다"고 말했다. "30년 고정 모기지과 비교하여 오늘날 ARM이 일반적으로 제공하는 낮은 모기지 이자율을 감안할 때 ARM은 장래의 첫 주택 구매자에게 상승하는 이자율 환경에서 일부 주택 구매력을 되찾을 수 있는 옵션을 제공합니다. "

30년 고정 모기지 이자율은 2022년 초 이후 1.8% 포인트 상승했습니다. ARM의 이자율도 증가했지만 여전히 낮은 수준입니다.

플레밍은 "모기지 은행가 협회(Mortgage Bankers Association)의 주간 조사에 따르면 5월 30년 고정 모기지 평균 금리는 5.45%, 5년 ARM 평균 금리는 4.46%였다"고 말했다. "이러한 요율에서 ARM은 전통적인 30년 고정 모기지과 비교할 때 소비자 주택 구매력을 거의 \$44,000 증가시킵니다. 이것은 많은 첫 주택 구입자들에게 게임 체인저가 될 수 있습니다."

5월 ARM 대출의 평균 점유율은 9.8%로 1년 전의 3.9%보다 높아졌다. Fleming은 "모든 모기지 이자율이 계속 증가함에 따라 ARM 파이낸싱의 비중이 증가할 것"이라고 덧붙였습니다.

그는 오늘날의 ARM이 주택 시장 붕괴 당시 유행했던 것과 같지 않다고 지적했습니다.

Fleming은 "고정 금리 기간이 종료되고 금리가 조정될 때 심각한 지불 충격의 위험이 감소합니다."라고 말했습니다. "ARM과 고정 금리 모기지 사이의 '확산'이 지속되는 한 더 낮은 모기지 금리가 30년 고정 모기지 금리에 대한 구매력 '부스트'를 제공하기 때문에 더 많은 최초 주택 구매자가 ARM을 선택할 수 있습니다. "