El aumento de las tasas hipotecarias puede desencadenar una carrera "armamentista"

SEPTIEMBRE DE 2022: en mayo de 2022, el primer índice estadounidense de precios reales de la vivienda (RHPI, por sus siglas en inglés) aumentó un 50,8 % año tras año, el crecimiento más rápido en la historia de la serie.

“Esta rápida disminución anual de la asequibilidad fue impulsada por un aumento anual del 20,1 por ciento en los precios nominales de la vivienda y un aumento de 2,3 puntos porcentuales en la tasa hipotecaria fija a 30 años en comparación con hace un año”, dijo el primer economista jefe estadounidense Mark Fleming en un lanzamiento

“A medida que disminuye la asequibilidad, los posibles compradores de viviendas buscan hipotecas de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés) para obtener el beneficio de tasa más baja”, dijo. “Dada la tasa hipotecaria más baja que normalmente se ofrece en un ARM hoy en día, en comparación con la hipoteca de tasa fija a 30 años, los ARM ofrecen a los posibles compradores de vivienda por primera vez una opción para recuperar parte del poder adquisitivo de la vivienda en un entorno de tasas en aumento. ”

La tasa hipotecaria fija a 30 años ha aumentado 1,8 puntos porcentuales desde principios de 2022. Si bien las tasas de las ARM también han aumentado, siguen siendo más bajas.

“Según la encuesta semanal de la Asociación de Banqueros Hipotecarios, la tasa promedio de la hipoteca de tasa fija a 30 años fue del 5,45 por ciento en mayo, mientras que la tasa promedio de una hipoteca ARM a cinco años fue del 4,46 por ciento”, dijo Fleming. “A esas tasas, un ARM aumenta el poder adquisitivo de la vivienda del consumidor en casi $44,000 en comparación con una hipoteca tradicional de tasa fija a 30 años. Esto podría cambiar las reglas del juego para muchos compradores de vivienda por primera vez”.

En mayo, la participación promedio de los préstamos ARM fue del 9,8 por ciento, frente al 3,9 por ciento de hace un año. “A medida que todas las tasas hipotecarias continúen aumentando, la proporción de financiamiento ARM probablemente aumentará”, agregó Fleming.

Señaló que los ARM de hoy no son los mismos que eran populares durante la caída del mercado inmobiliario.

“Ofrecen un riesgo reducido de un impacto de pago significativo cuando finaliza el período de tasa fija y las tasas se vuelven ajustables”, dijo Fleming. “Mientras continúe la 'diferenciación' entre las ARM y las hipotecas de tasa fija, más compradores de vivienda por primera vez pueden elegir ARM porque la tasa hipotecaria más baja les da un 'impulso' de poder adquisitivo sobre la tasa hipotecaria fija a 30 años. ”

SOURCE: The Title Report https://bit.ly/3bIKaIZ

PROVIDENT TITLE COMPANY