



Tỷ lệ thế chấp tăng có thể kích hoạt cuộc đua 'vũ khí'

THÁNG 9/2022 - Vào tháng 5 năm 2022, Chỉ số giá nhà thực tế đầu tiên của Mỹ (RHPI) tăng 50,8% so với cùng kỳ năm ngoái, mức tăng trưởng nhanh nhất trong lịch sử của chuỗi.

“Khả năng chi trả hàng năm suy giảm nhanh chóng này là do giá nhà danh nghĩa tăng 20,1% hàng năm và lãi suất thế chấp cố định trong 30 năm tăng 2,3 điểm phần trăm so với một năm trước,” Nhà kinh tế trưởng người Mỹ thứ nhất Mark Fleming cho biết trong Một bản phát hành.

“Khi khả năng chi trả giảm dần, những người mua nhà tiềm năng đang tìm đến các khoản thế chấp có lãi suất có thể điều chỉnh (ARM) để có được lợi ích từ lãi suất thấp hơn,” ông nói. “Với mức lãi suất thế chấp thấp hơn thường được cung cấp trên ARM ngày nay, so với lãi suất cố định trong 30 năm, ARMs cung cấp cho những người mua nhà lần đầu tiềm năng một lựa chọn để chiếm lại một số sức mua nhà trong môi trường tỷ giá tăng. ”

Lãi suất thế chấp cố định trong 30 năm đã tăng 1,8 điểm phần trăm kể từ đầu năm 2022. Trong khi lãi suất trên ARM cũng tăng lên, chúng vẫn thấp hơn.

“Theo khảo sát hàng tuần của Hiệp hội Ngân hàng Thế chấp, lãi suất trung bình cho khoản thế chấp 30 năm lãi suất cố định là 5,45% vào tháng 5, trong khi lãi suất trung bình trên ARM 5 năm là 4,46%,” Fleming nói. “Với mức giá đó, ARM làm tăng sức mua nhà của người tiêu dùng lên gần 44.000 USD khi so sánh với hình thức thế chấp lãi suất cố định truyền thống trong 30 năm. Đây có thể là một sự thay đổi cuộc chơi đối với nhiều người mua nhà lần đầu. ”

Vào tháng 5, tỷ lệ trung bình của các khoản cho vay ARM là 9,8%, tăng từ 3,9% một năm trước. Fleming nói thêm: “Khi tất cả các tỷ lệ thế chấp tiếp tục tăng, tỷ lệ tài trợ của ARM có thể sẽ tăng lên.

Ông lưu ý rằng ARM ngày nay không giống với những ARM phổ biến trong thời kỳ thị trường nhà ở sụp đổ.

Fleming nói: “Chúng giúp giảm nguy cơ bị sốc thanh toán đáng kể khi thời hạn lãi suất cố định kết thúc và lãi suất có thể điều chỉnh được. “Miễn là sự 'lan rộng' giữa ARM và các khoản thế chấp lãi suất cố định tiếp tục, nhiều người mua nhà lần đầu có thể chọn ARM vì lãi suất thế chấp thấp hơn mang lại cho họ sức mua 'tăng' trong 30 năm, lãi suất thế chấp cố định. ”