

# 买房大潮提升市场潜力



First American 的 8 月潜在房屋销售模型显示,潜在成屋销售量经季节性调整后的年化率 (SAAR) 增至 640 万套,环比增长 0.05%。

与去年同期相比,现房销售的市场潜力增长了 9.9%,销售额增加了 575,700 (SAAR)。

第一美国金融首席经济学家马克弗莱明在一份新闻稿中说:“过去的一年向我们表明,经济遵循 COVID-19 的发展轨迹,这在 8 月的劳动力市场数据中很明显。”“劳动力市场复苏停滞,因为重新流行的大流行阻止了工人重新进入劳动力市场。此外,由于对 COVID-19 感染率上升的担忧打压了消费者对经济的前景,消费者信心跌至六个月低点。但是,经济不确定性增加对房地产市场潜力来说是坏消息吗?不必要。”

弗莱明表示,劳动力参与率低于预期,加上劳动力需求增加,加快了工资增长的步伐。

“家庭收入的逐月增长导致购房能力增加了 2,800 美元。此外,抵押贷款利率的下降导致 8 月份房屋购买力增加了 1,700 美元,”他说。“房屋购买力总共增加了 4,500 美元,推动了大约 19,000 套潜在房屋销售的市场潜力。”

弗莱明说,一些因素降低了潜在的房屋销售,例如考虑到经济不确定性而收紧信贷。

“当贷款标准收紧时,有资格获得抵押贷款的人就会减少,从而抑制首次购房者的需求,并增加了一些房主因为没有资格获得新的抵押贷款而留在现有房屋中的可能性,”他说。“8 月份,虽然信贷状况仍比平均水平宽松,但与 7 月份相比确实收紧了。与一个月前相比,信贷条件收紧使潜在房屋销售减少了约 54,000 套。”

持续的住房库存紧缩也对潜在销售产生了负面影响。

弗莱明说:“与 7 月份相比,8 月份人们在家中的平均居住时间有所增加,从而减少了超过 7,000 套潜在房屋销售的房地产市场潜力。”“虽然低抵押贷款利率可以通过降低抵押贷款的每月成本和增加购房能力来刺激购房需求,但许多已经再融资到更低抵押贷款的现有业主没有动力搬家。大约三分之二的购房者是现有房主,因此列出房屋的房主减少会减少住房供应。”

他说,所有这些因素都描绘了一幅复杂的房地产市场图景。

“虽然经济不确定性加剧削弱了消费者信心,并可能导致信贷收紧,但它也给抵押贷款利率带来了下行压力,”弗莱明说。“相对于不断增长的劳动力需求,劳动力供应短缺推动了家庭收入的增长。虽然经济可能正在经历‘三角洲低谷’,但购房能力的意外爆发提高了房地产市场的潜力。”