

주택 구매 범프시장 잠재력을 높입니다



퍼스트 아메리칸의 8월 잠재적 주택 판매 모델에 따르면 기존 주택 판매가 전월 대비 0.05% 증가한 640만 SAAR(계절 조정 연율)로 증가했습니다. 기존 주택 판매에 대한 시장 잠재력은 1년 전에 비해 9.9% 증가하여 575,700(SAAR) 판매가 증가했습니다.

마크 플레밍(Mark Fleming) 퍼스트 아메리칸 파이낸셜 수석 이코노미스트는 "지난 해 경제가 코로나19의 경로를 따르고 있다는 것을 우리에게 보여줬다"고 말했다. "재활하는 전염병이 노동자들의 노동력 재진입을 방해하면서 노동 시장 회복이 멈췄습니다. 또한 COVID-19 감염률 증가에 대한 우려가 경제에 대한 소비자의 전망을 짓누르면서 소비자 신뢰가 6개월 만에 최저 수준으로 떨어졌습니다. 그러나 경제 불확실성 증가 주택 시장 잠재력에 대한 나쁜 소식? 반드시 아닙니다."

Fleming은 노동 수요 증가와 함께 예상보다 낮은 노동력 참여가 임금 상승 속도를 증가시켰다고 말했습니다.

"월별 가계 소득의 증가는 주택 구매력의 \$2,800 증가에 기여했습니다. 또한 모기지 이자율 하락으로 8월 주택 구매력이 1,700달러 증가했다"고 말했다. "총 4,500달러의 주택 구매력 증가는 약 19,000개의 잠재적 주택 판매로 시장 잠재력을 높였습니다."

Fleming은 경제 불확실성을 고려한 신용 강화와 같은 몇 가지 요인이 잠재적 주택 판매를 감소시켰다고 말했습니다.

그는 "대출 기준이 엄격해지면 모기지 자격이 되는 사람이 줄어들어 생애 첫 주택 구입 수요가 줄어들고 일부 주택 소유자는 새 모기지 대출 자격이 없기 때문에 현재 집에 머물 가능성이 높아진다"고 말했다. "8월에 신용 상태는 평균보다 느슨한 상태를 유지했지만 7월에 비해 긴축했습니다. 엄격한 신용 조건으로 인해 한 달 전과 비교하여 잠재적인 주택 판매가 약 54,000개 감소했습니다."

계속되는 주택 재고 부족도 잠재 판매에 부정적인 영향을 미쳤습니다.

Fleming은 "8월에 7월에 비해 8월에 집에서 사는 평균 시간이 증가하여 주택 시장 잠재력이 7,000건 이상의 잠재적 주택 판매가 감소했습니다"라고 말했습니다. "낮은 모기지 이자율은 모기지 월 비용을 줄이고 주택 구매력을 높여 주택 구매 수요를 촉진할 수 있지만, 더 낮은 모기지로 재융자한 많은 기존 소유자는 이사할 동기가 덜합니다. 모든 주택 구매자의 약 3분의 2가 기존 주택 소유자이므로 주택을 등록하는 주택 소유자가 줄어들면 주택 공급이 감소합니다."

이러한 모든 요인들이 주택 시장의 복잡한 그림을 그린다고 그는 말했습니다.

플레밍은 "경제적 불확실성이 높아짐에 따라 소비자 신뢰가 흐려지고 신용이 더 단단해질 수 있지만 모기지 금리에도 하락 압력이 가해진다"고 말했다. "증가하는 노동 수요에 비해 노동 공급 부족이 가계 소득 증가를 부추겼습니다. 경제가 '델타 딥(Delta dip)'을 겪을 수 있지만 예상치 못한 주택 구매력 증가로 주택 시장 잠재력이 높아졌습니다."