

我们是否处于房地产泡沫中？ 取决于你问谁

据 Redfin 称,超过四分之三 (77%) 的购房者和卖家认为他们居住的地区存在房价泡沫。五分之二 (44%) 的房地产经纪人认为他们工作的市场存在房地产泡沫。但 Redfin 首席经济学家 Daryl Fairweather 表示,感知到的泡沫更像是涟漪。

房地产泡沫的特点是房价快速不可持续地增长,最终在需求不再支撑高房价时“破裂”,随后价格急剧下跌。这通常是由购房者和房地产投资者的大量需求引起的。

“购房者和卖家理所当然地担心价格上涨的速度,尤其是那些记得大萧条期间房地产市场崩盘的人,”费尔韦瑟在一份新闻稿中说。“如果这种价格增长速度再持续一年,我也会担心泡沫,但我预测 2022 年房价增长将显著放缓。我们现在所经历的更接近于涟漪在水中比气泡。抵押贷款利率已经在上升,这可能会稳定需求并降低泡沫破裂的风险。”

根据 Redfin 的数据,自今年年初以来,30 年期抵押贷款平均利率已经上升了大约 0.5 个百分点,在截至 1 月 20 日的一周内达到 3.56%,并且可能会继续上升。

Fairweather 说,通货膨胀也降低了房地产泡沫的风险。由于商品和服务的价格明显高于一年前,人们可用于住房市场的可支配收入减少。

大流行驱动的房地产繁荣与 2000 年代中期根本不同,当时宽松的贷款标准允许许多购房者获得他们负担不起的抵押贷款。这导致数以百万计的止赎和房价急剧下跌。根据 Redfin 的说法,今天的贷款做法要严格得多,这确保了买家能够负担得起他们的每月付款。

此外,这种繁荣的特点是购房者由于相对负担能力而搬到该国的新地区和新社区。

“房地产市场比大萧条之前和期间要强劲得多,”费尔韦瑟说。“房价很快就会下跌的可能性很小。”