

住房负担能力创15年新低



2022年8月 — 在价格和利率飞涨的推动下，抵押贷款成本飙升，使得抵押贷款的负担能力比至少自2007年以来的任何时候都要低。据报道，住房需求有所回落，价格增长放缓，销售放缓，库存增加。最近的 Zillow 市场报告。

抵押贷款率在6月初飙升，平均为5.78%。以该利率新购买一栋典型的美国房屋将意味着每月支付2,127美元的抵押贷款。这比一年前高出51%，今年迄今增长了36%。

Zillow 经济学家 Nicole Bachaud 在6月21日的新闻稿中表示：“在过去的两周里，抵押贷款率出现了前所未有的飞跃，并且随着房价的上涨迅速成倍地增加了住房成本。”“我们已经看到需求减弱的迹象，并预计最近的这些加息将加速市场所需的再平衡。虽然与最近几个月的疯狂竞争相比，购物者的购房竞争可能会减少，但他们的购买力已经减弱。”

据 Zillow 称，收入滞后于不断上涨的抵押贷款成本，导致过去15年来最重大的负担能力挑战。4月份的最新数据显示，月供约占房主月收入的28%，危险地接近30%的门槛，超过该门槛被认为是成本负担。由于目前的利率远高于4月份的平均水平，这一比例可能达到或非常接近30%。

在连续13个月创下年度价格升值新高后，房价终于在5月份出现转机，年度增长速度略有放缓：20.7%，低于4月份的20.9%。

Zillow 高级经济学家杰夫·塔克 (Jeff Tucker) 说：“在春季销售旺季中期到来之际，这种减速是一个明确的信号，表明买家正在减少对房屋的需求，以应对令人生畏的负担能力挑战。”

这一趋势似乎表明，市场在4月至5月之间已经过了房屋价值的拐点，过渡到了较为凉爽的价格增长。典型的房屋现在价值349,816美元，比去年高出近60,000美元，比2020年5月高出近95,000美元。

据 Zillow 称，销售也在放缓。5月份签订合同的待售房源数量比2021年下降了近20%，比2019年5月下降了2%。新房源的上市时间中位数为7天，与4月持平。

降价上市的份额也在上升，从2月份的8.5%的近期低点上升至5月份的11.5%。