

# 주택 구입 가능성이 15년 만에 최저치를 기록했습니다.



2022년 8월 – 치솟는 가격과 이자율로 인해 급증하는 모기지 비용으로 인해 최소 2007년 이후 어느 때보다 모기지 가격이 저렴해졌습니다. 최근 Zillow 시장 보고서.

모기지 이자율은 6월 초에 평균 5.78%까지 치솟았다. 그 비율로 일반적인 미국 주택을 새로 구입하면 월 모기지 상환액이 \$2,127가 됩니다. 이는 1년 전보다 51%, 현재까지 36% 증가한 수치입니다.

질로우의 경제학자 니콜 바쇼(Nicole Bachaud)는 6월 21일 보도자료에서 “모기지 이자율은 지난 2주 동안 전례 없는 수준으로 치솟았고 주택 비용도 빠르게 증가했다”고 말했다. “우리는 이미 수요 감소의 조짐을 보고 있으며 최근의 금리 인상이 시장에 필요한 재조정을 가속화할 것으로 기대합니다. 쇼핑객은 최근 몇 달간 열광했던 것보다 주택 경쟁이 덜할 것으로 보이지만 구매력은 줄어들었습니다.”

Zillow에 따르면 소득이 증가하는 모기지 비용에 뒤처져 지난 15년 동안 가장 심각한 경제성 문제를 야기했습니다. 4월부터 입수할 수 있는 최신 데이터에 따르면 주택 소유자의 월 소득의 약 28%가 매월 지불되는 것으로 나타났으며, 이는 위험할 정도로 30% 임계값에 가깝고, 이를 초과하면 비용 부담으로 간주됩니다. 현재 4월 평균을 훨씬 웃도는 비율로 그 점유율은 30%에 가깝거나 매우 가깝습니다.

연간 가격 상승이 13개월 연속 최고치를 경신한 후, 집값은 마침내 4월의 20.9%에서 하락한 20.7%로 약간 느린 연간 성장 속도를 보여주기 위해 5월에 코너를 돌았습니다.

질로우의 수석 이코노미스트 제프 터커는 “봄철 판매 시즌 중반에 접어들면서 이러한 둔화는 구매자들이 감당하기 힘든 가격 부담에 직면해 주택 수요를 줄이고 있다는 분명한 신호”라고 말했다.

이 추세는 시장이 4월과 5월 사이에 주택 가치의 변곡점을 지나 다소 낮은 가격 상승으로 전환했음을 보여주는 것으로 보입니다. 일반 주택의 가치는 현재 \$349,816로 작년보다 거의 \$60,000, 2020년 5월보다 거의 \$95,000 증가했습니다.

Zillow에 따르면 판매도 둔화되고 있습니다. 5월에 계약된 매물 수는 2021년에 비해 거의 20%, 2019년 5월에 비해 2% 감소했습니다. 신규 매물의 시장 출시 기간 중앙값은 4월부터 꾸준히 유지되는 7일입니다.

가격 인하가 적용된 매물의 점유율도 2월의 8.5%에서 최근 5월에는 11.5%로 상승하고 있다.