LA ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA ALCANZA SU NIVEL MÁS BAJO EN 15 AÑOS

AGOSTO DE 2022 — Los crecientes costos de las hipotecas, impulsados por los precios y las tasas de interés que se disparan, han hecho que las hipotecas sean menos asequibles que en cualquier otro momento desde al menos 2007. La demanda de viviendas ha retrocedido en respuesta, facilitando el crecimiento de los precios, ralentizando las ventas y aumentando el inventario, según un reciente informe de mercado de Zillow.

Las tasas hipotecarias se dispararon a principios de junio, con un promedio de 5,78 por ciento. Una nueva compra de una casa típica de EE. UU. a esa tasa significaría pagos mensuales de hipoteca de $2,127. Eso es un 51 por ciento más que hace un año y un 36 por ciento hasta la fecha.

“Las tasas hipotecarias dieron un salto sin precedentes en las últimas dos semanas y rápidamente multiplicaron los costos de la vivienda a medida que subían”, dijo la economista de Zillow Nicole Bachaud en un comunicado del 21 de junio. “Ya estamos viendo signos de disminución de la demanda y esperamos que estas recientes subidas de tipos aceleren el necesario reequilibrio del mercado. Si bien es probable que los compradores experimenten menos competencia por las casas que en los últimos meses frenéticos, su poder adquisitivo ha disminuido”.

Los ingresos están rezagados con el aumento de los costos hipotecarios, lo que lleva a los desafíos de asequibilidad más importantes en los últimos 15 años, según Zillow. Los últimos datos disponibles de abril muestran que los pagos mensuales ocupan alrededor del 28 por ciento de los ingresos mensuales de los propietarios de viviendas, peligrosamente cerca del umbral del 30 por ciento, más allá del cual se considera una carga de costos. Con tasas ahora muy por encima del promedio de abril, es probable que esa participación sea del 30 por ciento o muy cercana.

Después de que la apreciación anual de los precios estableciera nuevos máximos históricos durante 13 meses consecutivos, el valor de las viviendas finalmente dio la vuelta a la esquina en mayo para mostrar un ritmo de crecimiento anual ligeramente más lento: 20,7 por ciento, por debajo del 20,9 por ciento de abril.

“Al llegar a la mitad de la temporada de ventas de primavera, esta desaceleración es una señal clara de que los compradores están reduciendo su demanda de viviendas ante los abrumadores desafíos de asequibilidad”, dijo Jeff Tucker, economista senior de Zillow.

La tendencia parece mostrar que el mercado pasó un punto de inflexión para los valores de las viviendas entre abril y mayo, pasando a un crecimiento de precios algo más frío. La casa típica ahora vale $349,816, casi $60,000 más que el año pasado y casi $95,000 más que en mayo de 2020.

Las ventas también se están desacelerando, según Zillow. La cantidad de listados para la venta que se contrataron en mayo disminuyó casi un 20 por ciento desde 2021 y un 2 por ciento menos que en mayo de 2019. El tiempo promedio en el mercado para nuevos listados es de siete días, manteniéndose estable desde abril.

La proporción de listados con un recorte de precios también está aumentando, aumentando a 11,5 por ciento en mayo desde un mínimo reciente de 8,5 por ciento en febrero.

PROVIDENT TITLE COMPANY

SOURCE: The Title Report https://bit.ly/3RrTKQx