



住房负担能力继续下降

根据首届美国实际房价指数 (RHPI) 的数据, 继两年的负担能力提高后, 6 月份的住房负担能力连续第四个月同比下降。

第一美国首席经济学家马克弗莱明说: “尽管 RHPI 的三个主要驱动因素中的两个, 家庭收入和抵押贷款利率, 相对于一年前有利于更高的负担能力, 但 6 月份的下降还是发生了。” “在抵押贷款利率下降和家庭收入增加的推动下, 6 月份房屋购买力, 即根据收入和利率的变化可以购买的数量, 与去年同期相比增长了 6.8%。”

弗莱明说, 这种负担能力的提高被名义房价升值所抵消, 与一年前相比, 升值达到创纪录的 19%。

“名义房价远高于房地产繁荣高峰, 但经购房力调整后的实际房价仍比 2006 年房地产繁荣高峰低 42%,” 他说。“房屋购买力受益于抵押贷款利率的长期下降以及家庭收入缓慢但稳定的增长。自 2006 年末调整价格的房地产繁荣达到顶峰以来, 平均 30 年期固定抵押贷款利率下降了约 3.3 个百分点, 从 6.32% 降至 2.98%。同期, 名义家庭收入增加了 55%。显着降低的抵押贷款利率和更高的收入水平意味着 6 月份购房者的购房能力比 2006 年高出 129%。”

弗莱明指出, 尽管房地产市场往往呈周期性波动, 但并非所有繁荣都以萧条告终。

“随着买家退出市场, 卖家调整价格预期, 房价会有所调整, 但供需不足将继续保持房价上涨,” 他说。“今天, 推动房地产市场的基本面表明, 蓬勃发展的房价有望逐渐放缓而不是崩盘。”

RHPI 同比增幅最大的五个州是亚利桑那州 (23.3%)、佛蒙特州 (21.4%)、内华达州 (20.9%)、康涅狄格州 (19.2%) 和罗德岛州 (17.8%)。没有一个州出现同比下降。