



주택 구입 가능성 계속 하락

First American Real House Price Index(RHPI)에 따르면 6월 주택 구입 능력은 2년 연속 증가했지만 4개월 연속 전년 대비 감소했습니다.

마크 플레밍 퍼스트 아메리칸 수석 이코노미스트는 "6월의 하락은 RHPI의 세 가지 주요 동인인 가계 소득과 모기지 이자율이 1년 전에 비해 더 나은 경제성으로 바뀌었음에도 불구하고 발생했다"고 말했다. "주택 구입력, 소득과 금리의 변화에 따라 얼마를 살 수 있는지, 낮은 모기지 금리와 높은 가계 소득에 힘 입어 6월에 1년 전보다 6.8% 증가했습니다."

Fleming은 이러한 경제성 확보가 명목 주택 가격 상승으로 상쇄되었다고 말했습니다. 이는 1년 전과 비교하여 기록적인 19%에 달했습니다.

"명목 주택 가격은 주택 붐 피크보다 훨씬 높지만 실제 주택 구매력 조정 주택 가격은 2006년 주택 붐 피크보다 42% 낮습니다."라고 그는 말했습니다. "주택 구매력은 모기지 이자율의 장기적 하락과 느리지만 꾸준한 가계 소득 증가의 혜택을 받았습니다. 주택 붐이 조정되지 않은 가격으로 정점을 찍은 2006년 이후 평균 30년 고정 모기지 이자율은 6.32%에서 2.98%로 약 3.3% 하락했습니다. 같은 기간 동안 명목 가계 소득은 55% 증가했습니다. 모기지 이자율이 급격히 낮아지고 소득 수준이 높아졌다는 것은 6월 주택 구매자가 2006년보다 129% 더 많은 주택 구매력을 가졌다는 것을 의미합니다."

부동산 시장은 주기적으로 움직이는 경향이 있지만 모든 호황이 불황으로 끝나는 것은 아니라고 플레밍은 지적했다.

그는 "구매자가 시장에서 철수하고 판매자가 가격 기대치를 조정함에 따라 주택 가격은 조정되지만 수요에 비해 공급 부족은 주택 가격 상승을 계속 긍정적으로 유지할 것"이라고 말했다. "오늘날 주택 시장을 이끄는 근본적인 펀더멘털은 집값 폭등세가 폭락하기보다는 점차 완화될 태세를 나타내고 있다는 신호입니다."

전년 대비 RHPI가 가장 많이 증가한 5개 주는 애리조나(23.3%), 버몬트(21.4%), 네바다(20.9%), 코네티컷(19.2%), 로드 아일랜드(17.8%)였습니다. 전년 대비 감소한 주는 없었습니다.