LA ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA CONTINÚA DISMINUYENDO

En junio, la asequibilidad de la vivienda disminuyó año tras año por cuarto mes consecutivo, luego de dos años de creciente asequibilidad, de acuerdo con The First American Real House Price Index (RHPI).

“La disminución en junio se produjo incluso cuando dos de los tres impulsores clave del RHPI, el ingreso familiar y las tasas hipotecarias, se inclinaron a favor de una mayor asequibilidad en relación con hace un año”, dijo el primer economista jefe estadounidense, Mark Fleming. "El poder adquisitivo de una vivienda, cuánto se puede comprar en función de los cambios en los ingresos y las tasas de interés, aumentó un 6,8 por ciento en junio en comparación con el año anterior, impulsado por tasas hipotecarias más bajas y mayores ingresos familiares".

Esa ganancia de asequibilidad se vio compensada por la apreciación nominal del precio de la vivienda, dijo Fleming, que alcanzó un récord del 19 por ciento en comparación con hace un año.

“Los precios nominales de la vivienda están muy por encima del pico del auge inmobiliario, pero los precios reales de la vivienda ajustados al poder adquisitivo permanecen un 42 por ciento por debajo del pico del auge inmobiliario de 2006”, dijo. “El poder adquisitivo de viviendas se ha beneficiado de una caída a largo plazo de las tasas hipotecarias y del crecimiento lento pero constante de los ingresos de los hogares. Desde el pico del auge de la vivienda en precios no ajustados en 2006, la tasa hipotecaria fija promedio a 30 años ha caído aproximadamente 3.3 puntos porcentuales, de 6.32 por ciento a 2.98 por ciento. Durante el mismo período, el ingreso nominal de los hogares aumentó un 55 por ciento. Las tasas hipotecarias dramáticamente más bajas y los niveles de ingresos más altos significan que los compradores de vivienda en junio tenían un 129 por ciento más de poder adquisitivo que en 2006 ".

Aunque los mercados inmobiliarios tienden a moverse en ciclos, no todos los auges terminan en una quiebra, señaló Fleming.

"A medida que los compradores se retiran del mercado y los vendedores ajustan sus expectativas de precios, los precios de la vivienda se ajustarán, pero la escasez de oferta en relación con la demanda continuará manteniendo una apreciación positiva del precio de la vivienda", dijo. "Hoy, los fundamentos subyacentes que impulsan el mercado de la vivienda indican que los precios de la vivienda en auge están a punto de moderarse gradualmente en lugar de caer".

Los cinco estados con el mayor aumento año tras año en el RHPI fueron Arizona (23,3 por ciento), Vermont (21,4 por ciento), Nevada (20,9 por ciento), Connecticut (19,2 por ciento) y Rhode Island (17,8 por ciento). No hubo estados con una disminución año tras año.

Source: The Title Report https://bit.ly/2Xji27y

PROVIDENT TITLE COMPANY