



千禧一代准备迎接“咆哮的 20 多岁”的购房需求

First American 最近发布了第六届年度房屋所有权进步指数 (HPRI), 该指数衡量生活方式、社会和经济因素如何在国家、州和市场层面随时间影响房屋所有权率。

第一美国副首席经济学家 Odeta Kushi 表示, 在大流行期间打破了多项住房市场记录, 包括自 2005 年以来最快的房价升值、有记录以来最少的上市天数、有史以来最低的抵押贷款利率以及最大的自 2008 年以来的累计购房抵押申请数量。

Kushi 在一份新闻稿中说: “但是, 虽然大流行加速了对房屋所有权的需求, 但在大流行来袭之前, 房屋所有权就在上升。” “在人口和经济因素的共同推动下, 自 2016 年达到 63% 的低点以来, 房屋拥有率一直在稳步上升, 2020 年也不例外。”

根据 HPRI 的数据, 从 2000 年到 2009 年, 房屋拥有率比潜在的房屋拥有需求平均高出 1.7 个百分点。

“然而, 自 2010 年以来, 基于我们 HPRI 模型中追踪的生活方式、社会和经济因素, 潜在的房屋拥有需求已经超过了实际的房屋拥有率,” 库什说。“当 HPRI 超过实际房屋拥有率时, 表明房屋拥有率可能会受到市场力量的限制, 例如待售房屋供应量处于历史低位。”

“在 2020 年, 主要由低抵押贷款利率推动的购房力上升是潜在需求的主要驱动力。2011 年至 2020 年间, 30 年期固定利率抵押贷款的年平均利率接近或低于 4.5%, 远低于 2011 年之前 8.9% 的平均水平,” 她继续说道。“2020 年, 抵押贷款利率降至历史最低年度水平 (3.1%), 增强了购房能力, 进一步提升了潜在的购房需求, 比实际购房率高出 3.8 个百分点。”

HPRI 显示, 2020 年, 千禧一代的潜在购房需求提高了 3.5 个百分点, 在主要世代群体中增幅最大。Z 世代紧随其后, 增长了 2.5 个百分点。X 世代增加了 2.1 个百分点, 婴儿潮一代增加了 1.3 个百分点。

Kushi 说: “虽然千禧一代的房屋所有权相对于他们的前辈有所延迟, 但千禧一代现在对房地产市场的影响最大, 并且仍然有望推动 ‘咆哮的 20 多岁’ 的房屋所有权需求。”

根据 HPRI, 2020 年潜在自有住房需求同比增幅最大的五个州是: 阿拉巴马州 (+3.7 个百分点)、罗德岛州 (+3.3 个百分点)、爱达荷州 (+2.4 个百分点)、德克萨斯州 (+3.2 个百分点) 和康涅狄格州 (+3.1 个百分点)。唯一的潜在自有住房需求同比下降的州是南卡罗来纳州 (-0.8 个百分点)、爱荷华州 (-0.4 个百分点) 和田纳西州 (-0.3 个百分点)。