

利率上升可能不会减缓房屋销售



根据 11 月第一美国潜在房屋销售模型,经季节性调整的年化率 (SAAR) 潜在成屋销售量下降至 626 万套,环比下降 0.3%。这比 1993 年 2 月达到的市场潜在低点增加了 79.5%。

现有房屋销售的市场潜力同比增长 7.2%,增加了 422,000 SAAR 销售额,超过其潜力 9.4%,即估计为 586,000 SAAR 销售额。

“在大流行之前对房屋的需求很强劲,然后在大流行期间住房需求加速,因为买家想要更多的空间,在他们可以居住的地方享有更大的地理灵活性,并受益于创纪录的低抵押贷款利率推动的购房能力增加,”第一任美国首席经济学家马克弗莱明在一份新闻稿中说。“虽然其中许多因素将在 2022 年保持一致,但人们普遍预计抵押贷款利率会上升,那么这将如何影响房屋销售呢?”

弗莱明说,当利率上升时,现房销售并不总是放缓。更多时候,他们会受到利率上涨原因的影响。

“回顾近 30 年,有六个重要的抵押贷款利率上升时代,”他说。“抵押贷款利率上升导致六个利率上升时期中的两个时期成屋销售下降。在 2008 年住房危机之前的 2005-2006 年利率上升时代之所以突出,是因为销售额急剧下降。在此期间,抵押贷款利率上升是由美联储努力控制高于目标的通胀率推动的。美联储的举措奏效了,现房销售在大约一年内下降了 12% 以上。”

“在 1994 年加息时代,现房销售也有所下降,因为美联储提高了联邦基金利率以防止强劲的经济增长推高通胀,”他补充道。

但弗莱明说,除了这两种情况外,现房销售对抵押贷款利率上升具有弹性。

“例如,抵押贷款利率在 2013 年夏天飙升,当时美联储表示将逐步缩减购买国债和抵押贷款支持证券的量化宽松政策,”弗莱明说。“但这种‘逐渐减少的发脾气’对现房销售没有负面影响。最近,在 2017 年,利率上升了将近一年,现房销售速度才降至利率开始上升之前的销售速度以下。

“背景很重要,每个上升率时代都是不同的。房地产市场对利率上升的反应取决于利率上升的原因。”