# El aumento de las tasas puede no frenar las ventas de viviendas

Las ventas potenciales de viviendas existentes disminuyeron a una tasa anualizada ajustada estacionalmente (SAAR, por sus siglas en inglés) de 6,26 millones, una disminución mensual del 0,3 por ciento, según el modelo de ventas potenciales de viviendas de November First American. Eso es un aumento del 79,5 por ciento desde el punto bajo potencial del mercado alcanzado en febrero de 1993.

El potencial de mercado para las ventas de viviendas existentes aumentó un 7,2 por ciento año tras año, una ganancia de 422.000 ventas SAAR, superando su potencial en un 9,4 por ciento, o un estimado de 586.000 ventas SAAR.

“La demanda de viviendas era fuerte antes de la pandemia, y luego la demanda de viviendas se aceleró en medio de la pandemia, ya que los compradores querían más espacio, disfrutaban de una mayor flexibilidad geográfica en el lugar donde podían vivir y se beneficiaban de un mayor poder de compra de viviendas impulsado por tasas hipotecarias históricamente bajas. ”, dijo el Primer Economista Jefe de Estados Unidos, Mark Fleming, en un comunicado. “Si bien muchos de estos factores se mantendrán constantes en 2022, se espera que las tasas hipotecarias aumenten, entonces, ¿cómo afectará eso a las ventas de viviendas?”

Las ventas de casas existentes no siempre disminuyen cuando aumentan las tasas, dijo Fleming. Más a menudo, se ven afectados por el aumento de las tasas.

“Mirando hacia atrás durante casi 30 años, ha habido seis eras significativas de aumento de las tasas hipotecarias”, dijo. “El aumento de las tasas hipotecarias condujo a la disminución de las ventas de viviendas existentes en dos de las seis épocas de aumento de las tasas. La era de tasas crecientes de 2005-2006 que precedió a la crisis de la vivienda de 2008 se destaca porque las ventas cayeron drásticamente. El aumento de las tasas hipotecarias en ese período fue impulsado por los esfuerzos de la Reserva Federal para controlar la inflación por encima del objetivo. Los movimientos de la Reserva Federal funcionaron, ya que las ventas de viviendas usadas disminuyeron en más del 12 por ciento en aproximadamente un año”.

“Las ventas de viviendas existentes también disminuyeron en la era de las tasas crecientes de 1994, ya que la Reserva Federal aumentó la tasa de los fondos federales para evitar que el fuerte crecimiento económico alimentara la inflación”, agregó.

Pero aparte de esos dos casos, las ventas de viviendas existentes han sido resistentes al aumento de las tasas hipotecarias, dijo Fleming.

“Por ejemplo, las tasas hipotecarias se dispararon en el verano de 2013 cuando la Fed indicó que reduciría gradualmente su política de flexibilización cuantitativa de comprar bonos del Tesoro y valores respaldados por hipotecas”, dijo Fleming. “Pero esta ‘rabieta gradual’ no tuvo un impacto negativo en las ventas de viviendas existentes. Más recientemente, en 2017, pasó casi un año de aumento de las tasas antes de que el ritmo de las ventas de viviendas usadas cayera por debajo del ritmo de ventas observado antes de que las tasas comenzaran a subir.

“El contexto importa, y cada era de tasas crecientes es diferente. La respuesta del mercado de la vivienda al aumento de las tasas depende de la razón por la cual las tasas están aumentando”.

SOURCE: The Title Report https://bit.ly/37jGOtk

PROVIDENT TITLE COMPANY