

两个趋势正在减缓房地产市场的正常化



2022年8月 — 根据美国5月份的潜在房屋销售模型,潜在现房销售量下降至562万套季节性调整后的年化率(SAAR),环比下降2%,同比下降10.5%。

目前,潜在的成屋销售量为117万套(SAAR),比2006年4月经济衰退前的市场潜力峰值低17.2%。但是,在大流行爆发之前,房屋销售的市场潜力仍比2019年5月高2.5%,第一美国首席经济学家马克弗莱明在一份新闻稿中说。

“随着房价仍然强劲升值,抵押贷款利率上升,购房需求正在下降。虽然需求下降可能会降低销售速度并导致库存增加,但随着抵押贷款利率上升,现有房主不太愿意出售房屋,”弗莱明说。“从历史上看,近90%的总库存是现房库存,现有房主仍留在原地。增加待售房屋供应是减缓房价增长和恢复房地产市场平衡的关键。”

他说,在2007年2007年房地产市场崩盘之前,人们平均在家里生活了五年。弗莱明说,从2008年到2016年,这个平均数增长到大约八年。

“最新数据显示,2022年5月,人们在家中居住的平均时间达到了10.6年的历史新高,”他说。“由于现有房主提供了大部分待售房屋,而且房主的待售时间更长,因此房地产市场面临持续的供应短缺。”

弗莱明说,有两个趋势阻止房主搬家,从而阻止住房供应进入市场。

“许多现有房主的利率被锁定在历史低点,低于3%的抵押贷款利率,而现在利率正在上升,因此以更高的抵押贷款利率出售房屋并购买新房存在财务抑制因素,”弗莱明说。“低抵押贷款利率的金手铐阻止了更多的供应进入市场。”

“老年人选择在原地养老,而不是缩小规模或搬到另一个家,进一步限制了住房供应。房地美2019年的一项研究表明,如果1931年至1959年间出生的成年人表现得像前几代人一样,那么到2018年,他们将向市场增加近160万套住房。随着老年人继续选择就地养老,将会减少现有房屋可供出售。”

这对房地产市场意味着什么?

“房价增长放缓将表明房地产市场正在恢复平衡。然而,更多的住房供应对于房价升值的显著放缓至关重要,”他说。“虽然不断上升的抵押贷款利率将继续冷却需求,但它也会让现有的房主被锁在他们的房子里。你不能买不卖的东西——现有房主几乎没有动力缓解供应压力,从而限制了房地产市场的正常化。”