

# 두 가지 추세가 주택 시장 정상화를 늦추고 있습니다.



2022년 8월 — 퍼스트 아메리칸(First American)의 5월 잠재적 주택 판매 모델에 따르면 잠재적 기존 주택 판매는 562만 SAAR(계절 조정 연율)로 전월 대비 2%, 전년 대비 10.5% 감소했습니다.

현재 잠재적인 기존 주택 판매는 117만(SAAR)으로 2006년 4월 시장 잠재력의 경기 침체 전 최고치보다 17.2% 낮습니다. 그러나 주택 판매에 대한 시장 잠재력은 팬데믹이 닥치기 전인 2019년 5월보다 2.5% 더 높습니다. , 퍼스트 아메리칸 수석 이코노미스트 마크 플레밍(Mark Fleming)은 보도자료에서 말했다.

“여전히 강한 집값 상승과 함께 모기지 이자율이 상승함에 따라 주택 구매 수요가 감소하고 있습니다. 수요 감소는 판매 속도를 줄이고 재고 증가로 이어질 수 있지만 기존 주택 소유자는 모기지 이자율이 상승함에 따라 주택을 판매할 의향이 줄어듭니다.”라고 Fleming이 말했습니다. “역사적으로 총 재고의 거의 90%가 기존 주택 재고이며 기존 주택 소유자는 그대로 유지됩니다. 판매용 주택 공급을 늘리는 것이 주택 가격 상승을 늦추고 주택 시장의 균형을 회복하는 데 중요합니다.”

그는 2007년 주택 시장이 붕괴된 2007년 이전에는 사람들이 평균 5년 동안 집에서 살았다고 말했다. 플레밍은 2008년과 2016년 사이에 그 평균이 약 8년으로 늘어났다고 말했다.

그는 "가장 최근 데이터에 따르면 한 사람이 집에서 사는 평균 시간이 2022년 5월에 10.6년으로 사상 최고치를 기록했다"고 말했다. "기존 주택 소유자가 판매용 주택의 대부분을 공급하고 주택 소유자가 더 오래 머물기 때문에 주택 시장은 지속적인 공급 부족에 직면해 있습니다."

Fleming은 두 가지 경향이 주택 소유자의 이사를 막고 주택 공급이 시장에 도달하는 것을 방해한다고 말했습니다.

Fleming은 "많은 기존 주택 소유자가 역사적으로 낮은 3% 미만의 모기지 이자율에 고정되어 있으며, 이제 이자율이 상승하고 있으므로 주택을 팔고 더 높은 모기지 이자율로 새 주택을 구입하려는 재정적 유인이 있습니다"라고 말했습니다. "낮은 모기지 이자율의 황금 수갑은 더 많은 공급이 시장에 도달하는 것을 막습니다."

“노인들은 규모를 축소하거나 다른 집으로 이사하는 대신 제자리에서 노후를 선택하는 것이 주택 공급을 더욱 제한합니다. Freddie Mac의 2019년 연구에 따르면 1931년에서 1959년 사이에 태어난 성인이 이전 세대처럼 행동했다면 2018년까지 거의 160만 채의 추가 주택을 시장에 출시했을 것입니다. 노인들이 계속 나이를 선택함에 따라 더 적은 수의 주택이 시장에 출시될 것입니다. 기존 주택 매매 가능”

이 모든 것이 주택 시장에 의미하는 바는 무엇입니까?

“집값 상승이 완만하다는 것은 주택 시장의 균형이 회복되고 있다는 신호일 것입니다. 그러나 더 많은 주택 공급이 주택 가격 상승을 의미 있게 완화하는 데 중요합니다.”라고 그는 말했습니다. “담보 대출 금리 인상은 수요를 계속 냉각시킬 것이지만 기존 주택 소유자를 집에 가둬두게 될 것입니다. 팔지 않는 것을 살 수는 없고, 기존 주택 소유자들은 주택 시장 정상화를 막고 있는 공급 압력을 완화할 인센티브가 거의 없습니다.”