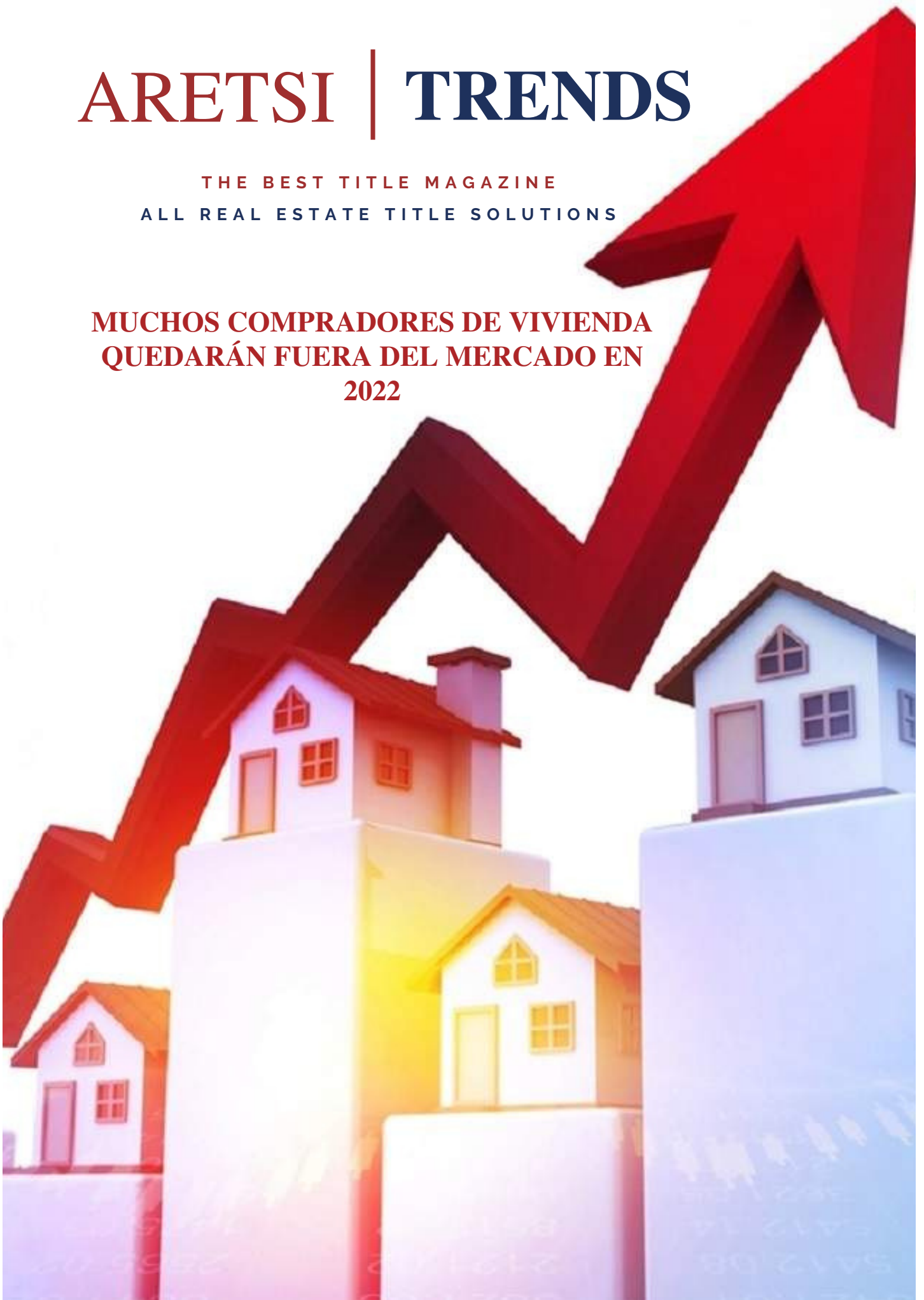


ARETSI | TRENDS

THE BEST TITLE MAGAZINE
ALL REAL ESTATE TITLE SOLUTIONS

**MUCHOS COMPRADORES DE VIVIENDA
QUEDARÁN FUERA DEL MERCADO EN
2022**



ARETSI

ALL REAL ESTATE TITLE SOLUTIONS



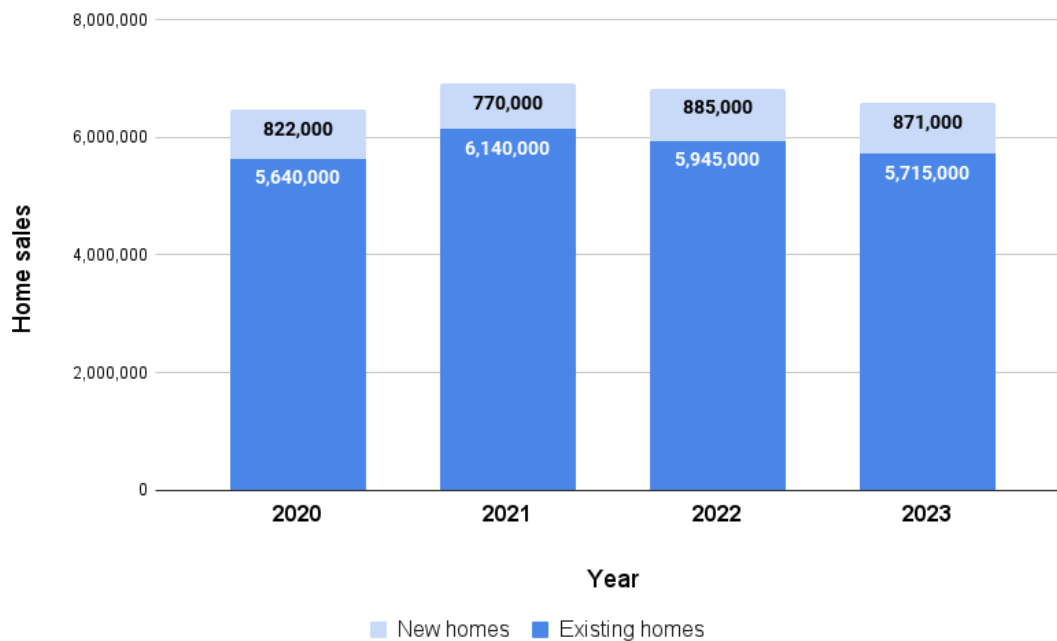
MUCHOS COMPRADORES DE VIVIENDA QUEDARÁN FUERA DEL MERCADO EN 2022

Fannie Mae pronostica que el aumento de las tasas hipotecarias y los precios de las viviendas afectarán las ventas de viviendas existentes en un 3,2%.

Se espera que el aumento de las tasas hipotecarias y el aumento récord en los precios de las viviendas del año pasado hagan que muchos posibles compradores de viviendas queden fuera del mercado este año, lo que afectará las ventas de viviendas existentes pero reducirá la apreciación de los precios de las viviendas a niveles más sostenibles, dicen los economistas de Fannie Mae. .

“Esperamos que la narrativa en torno a la vivienda este año cambie de uno de los inventarios extremadamente limitados que conducen a guerras de ofertas hipercompetitivas a uno en el que cada vez más posibles compradores de vivienda se queden fuera del mercado”, dijeron los economistas de Fannie Mae en un comentario que acompaña a su último informe. previsión mensual.

VENTAS DE CASAS NUEVAS Y USADAS



Source: *Perspectivas económicas y de vivienda de Fannie Mae, enero de 2022.*

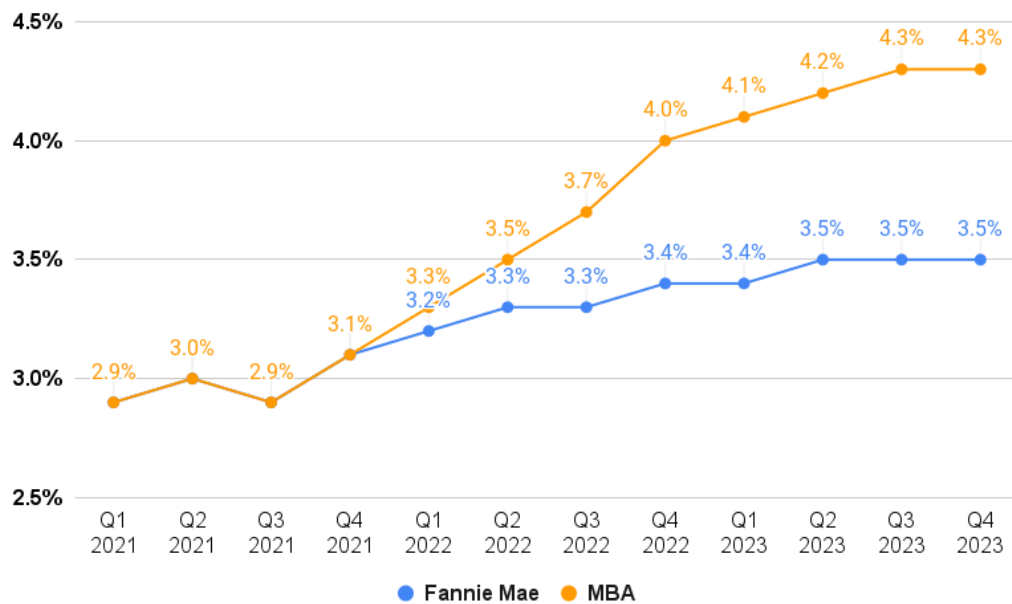
Los economistas de Fannie Mae prevén que las ventas de viviendas existentes caerán un 3,2 por ciento este año, a 5,945 millones, lo que aún sería el segundo mejor año desde 2006. Se proyecta que las ventas de viviendas nuevas crezcan un 14,9 por ciento, a 885,000, a medida que los constructores comiencen a poner casas ahora en construcción en el mercado. Incluso con el aumento proyectado en las ventas de casas nuevas, se espera que las ventas totales de casas caigan de 6,91 millones en 2021 a 6,83 millones este año.

Pero ese pronóstico podría resultar demasiado optimista, advierten los economistas de Fannie Mae, si las tasas hipotecarias continúan aumentando a medida que la Reserva Federal reduce sus compras de deuda pública e hipotecas y comienza a aumentar los intereses a corto plazo.

“La Fed ha acelerado el ritmo al que pretende reducir acomodación monetaria, ya que la inflación parece más resistente de lo esperado inicialmente”, dijo el economista jefe de Fannie Mae, Doug Duncan, en un comunicado. “Actualmente, esperamos que la inflación se por encima del objetivo del dos por ciento de la Fed hasta 2023, y para el Fed para responder endureciendo durante ese período. El aumento resultante en las tasas de interés probablemente ejercerá una presión adicional sobre la vivienda medidas de asequibilidad frente a tasas hipotecarias más altas para consumidores y el continuo, aunque desacelerando, aumento en precios de la vivienda”.

La Reserva Federal está en proceso de liquidar un programa de emergencia implementado durante la pandemia, en el que estaba comprando \$ 120 mil millones en bonos del Tesoro y valores respaldados por hipotecas cada mes para mantener bajas las tasas de interés. Cuando termine la reducción, los economistas de Fannie Mae esperan que la Reserva Federal comience a aumentar la tasa de fondos federales a corto plazo en marzo e implemente tres aumentos de tasas este año.

PRONÓSTICOS DE TASAS HIPOTECARIAS DE FANNIE MAE Y MBA



Los economistas de Fannie Mae proyectan que las tasas hipotecarias aumentarán solo gradualmente, llegando al 3,4 por ciento para fines de este año antes de estabilizarse en el 3,5 por ciento en 2023. Los economistas de la Asociación de Banqueros Hipotecarios predicen un aumento más abrupto de las tasas, al 4 por ciento para fines de 2022 y 4,3 por ciento el próximo año.

Pero ambas proyecciones se realizaron antes de que se publicaran las minutas de la reunión de diciembre de la Fed, que revelaron que después de reducir sus compras de activos, la Fed contemplaba reducir su balance.

Esa noticia provocó un aumento en los bonos del Tesoro a 10 años y las tasas hipotecarias, lo que representa un "riesgo al alza para nuestro pronóstico de tasa de interés publicado", dijeron los economistas de Fannie Mae. Con base en datos más recientes, Fannie Mae estima que las tasas hipotecarias podrían subir dos décimas de punto porcentual más de lo previsto actualmente.

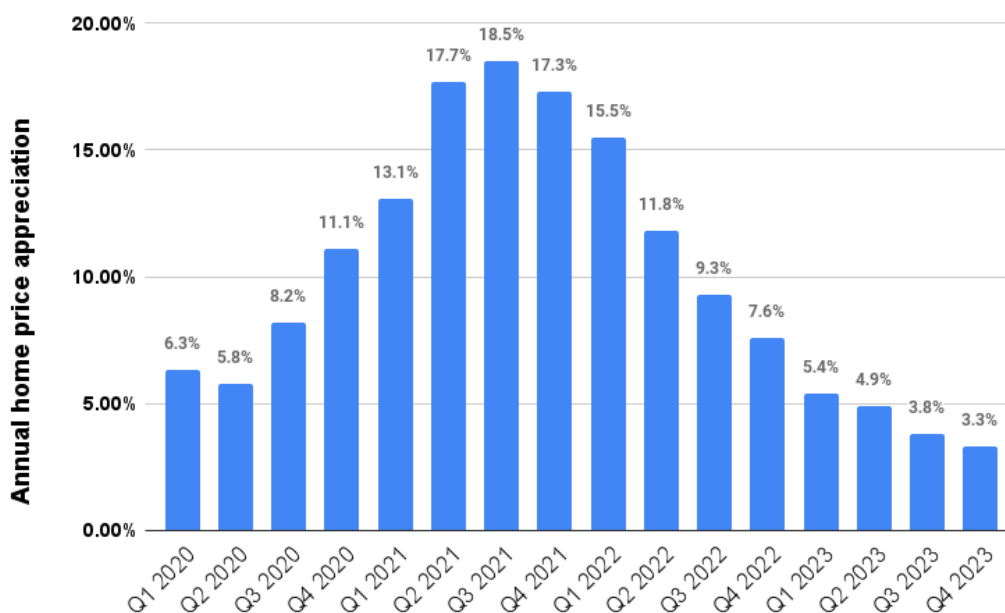
La última encuesta de la Asociación de Banqueros Hipotecarios muestra que las tasas de los préstamos de tasa fija a 30 años promediaron 3.64 por ciento durante la semana que finalizó el 14 de enero. Los índices Optimal Blue Mortgage Market, que rastrean los cambios diarios en las tasas hipotecarias, -las hipotecas que se ajustan a la tasa alcanzaron el 3,78 por ciento el martes.

Mirando la historia reciente, un cambio de 100 puntos básicos en la tasa hipotecaria a 30 años durante un año puede afectar las ventas de viviendas en un 8 por ciento, con un retraso de uno a dos trimestres, señalaron los economistas de Fannie Mae. "Como tal, podríamos esperar que las ventas de viviendas sean entre un 1 y un 2 por ciento más bajas que nuestro pronóstico publicado durante el próximo año si se mantiene el reciente aumento de la tasa".

Sin embargo, las mismas fuerzas que elevan las tasas de interés (la confianza de los consumidores y los inversionistas en el crecimiento económico continuo) también podrían respaldar las compras de viviendas, "mitigando parcialmente cualquier efecto negativo en las ventas de las tasas más altas", dijeron los economistas de Fannie Mae. Pero si las tasas de interés se están reajustando "debido a nuevas expectativas sobre la inflación a largo plazo o un cambio en la política monetaria, entonces el efecto podría ser mayor. Nuestro próximo pronóstico, por supuesto, incorporará formalmente cualquier cambio reciente en las tasas de interés".

El pronóstico asume que, en el corto plazo, el aumento de Omicron "tendrá solo impactos económicos modestos y temporales. La gravedad de la variante parece ser menor que las olas anteriores, y la mayoría de los indicadores económicos de alta frecuencia sugieren un cambio menor en el comportamiento del consumidor en comparación con la ola invernal de COVID 2020-2021".

APRECIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA, POR TRIMESTRE



Source: Fannie Mae Economic and Housing Outlook, January 2022.

Los economistas de Fannie Mae esperan que el crecimiento del precio de la vivienda a nivel nacional "se mantenga fuerte pero se desacelere" en 2022 y que el empeoramiento de la asequibilidad desacelere el crecimiento del precio de la vivienda desde un máximo del 18,5 por ciento durante el tercer trimestre de 2021, al 7,6 por ciento para fin de año.

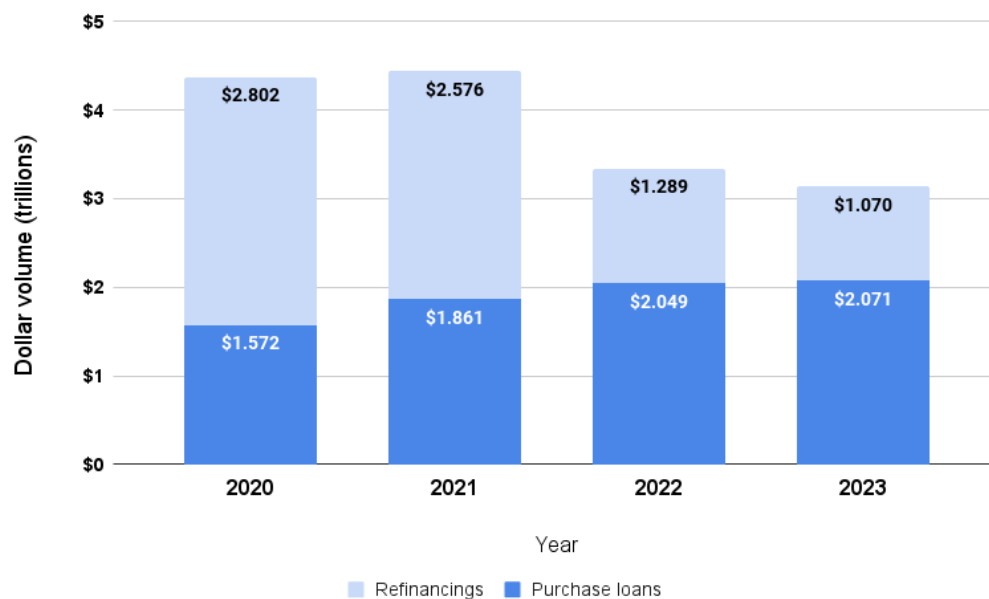
“Nuestra expectativa de un crecimiento del 7,6 por ciento en 2022 sigue siendo considerablemente más alta que el ritmo promedio de 5,4 entre 2012 y 2019”, dijeron los economistas de Fannie Mae. “Sin embargo, esto representa una gran desaceleración del crecimiento récord esperado de los precios de la vivienda de 2021 del 17,3 por ciento”.

Los economistas de Fannie Mae están atentos a los aumentos recientes en las proporciones promedio de deuda a ingresos (DTI) de los prestatarios, particularmente para los compradores de vivienda por primera vez, como un indicador de los crecientes problemas de asequibilidad.

Es probable que esta medida pronto alcance o eclipse el máximo reciente registrado en 2018, que precipitó una notable desaceleración en las ventas de viviendas luego de un aumento en las tasas hipotecarias”, dijeron. “Por ahora, parece que hay muchos posibles compradores de viviendas que participan en ofertas para facilitar las ventas, incluso cuando algunos abandonan el mercado por completo, pero es probable que la cantidad disminuya a medida que avanza el año”.

Sin embargo, los economistas de Fannie Mae ven el riesgo de que algunas áreas metropolitanas “se hayan sobrecalentado y experimenten al menos modestas caídas de precios durante el próximo año o dos”, destacando a Boise City y Austin como ejemplos “donde puede haber caídas”.

MORTGAGE REFINANCING AND PURCHASE LOAN ORIGINATIONS BY YEAR



Source: Fannie Mae Economic and Housing Outlook, January 2022.

Si bien se espera una caída modesta en las ventas de viviendas este año, los economistas de Fannie Mae prevén que el aumento de los precios de las viviendas impulsará un aumento del 10 por ciento en las originaciones de hipotecas para la compra, que se prevé que alcancen los \$2,049 billones este año. Pero se espera que el aumento de las tasas hipotecarias destruya el auge de la refinanciación alimentado por la pandemia, con una caída de las originaciones de refinanciación del 50 por ciento, a \$1,289 billones.

Pero si los aumentos recientes en las tasas hipotecarias se mantienen, los economistas de Fannie Mae dicen que los volúmenes de compra de hipotecas podrían ser \$ 33 mil millones más bajos en 2022 de lo que pronostican actualmente, y que los volúmenes de refinanciamiento de 2022 podrían ser entre un 10 y un 15 por ciento más bajos de lo pronosticado.

Autor: Matt Carter

Fuente: https://www.inman.com/2022/01/19/many-homebuyers-will-be-priced-out-of-the-market-in-2022-fannie-mae/?utm_source=inbriefselect&utm_medium=email&utm_campaign=inbrief&utm_content=895257_textlink_0_20220119&message_id=26417526.93710

ARETSI

ALL REAL ESTATE TITLE SOLUTIONS



1430 W BUSCH BLVD. SUITE
D TAMPA, FL 33612.
(813) 876-4373

@ARETSIFL

