

## Bảng điều khiển Zillow: Kỳ vọng thị trường của người mua vào năm 2023



FEB 2023 — Theo đa số các nhà kinh tế và chuyên gia về nhà ở do Zillow thăm dò ý kiến, chi phí thế chấp gia tăng đang làm giảm sự cạnh tranh mua nhà và thị trường có lợi cho người mua chắc chắn sẽ diễn ra trước cuối năm tới.

Một báo cáo thị trường Zillow gần đây cho thấy mặc dù thời gian thông thường trên thị trường để niêm yết nhà đang tăng lên nhưng vẫn ngắn hơn 11 ngày so với năm 2019. Hàng tồn kho cũng đang tăng nhưng vẫn giảm gần 42% so với năm 2019. Phần lớn ý kiến của hội thảo (56 phần trăm) mong đợi một sự thay đổi đáng kể trong lợi ích của người mua vào một thời điểm nào đó trong năm tới. 24% khác dự đoán rằng sự thay đổi sẽ đến vào năm 2024, 13% chỉ ra năm 2025 và chỉ 8% mong đợi điều đó sau năm 2025.

“Sau cơn sốt mua bất động sản rầm rộ trong hai năm qua, người mua cuối cùng cũng thấy thị trường bình lặng hơn. Những người vẫn có khả năng mua nhà đang nhanh chóng lấy lại đòn bẩy đã mất, nhưng quá trình chuyển đổi sang một thị trường cân bằng hơn vẫn đang ở giai đoạn đầu,” Nhà kinh tế cấp cao của Zillow, Nicole Bachaud, cho biết trong một thông cáo báo chí. “Tuy nhiên, những người mua nhà được định giá ngoài thị trường đang ở trong tình thế khó khăn vì giá thuê nhà cao và ngày càng tăng có thể làm giảm thêm khả năng tiết kiệm của họ để trả trước.”;

Theo hội thảo, các thị trường Trung Tây rẻ tiền bao gồm Columbus, Ohio, Indianapolis và Minneapolis ít có khả năng chứng kiến giá nhà giảm trong 12 tháng tới. Các thị trường đang phát triển nhanh ở phía nam, như Atlanta, Nashville, Tenn., và Charlotte, N.C., cũng được cho là sẽ giữ được sức nóng.

Các thị trường được dự đoán sẽ hạ nhiệt nhanh nhất là những thị trường có mức tăng trưởng lớn nhất trong suốt thời gian xảy ra đại dịch, bao gồm Boise, Idaho, Austin, Texas và Raleigh, N.C.

Các khu vực ngoại ô và ngoại ô được dự đoán bởi bảng điều khiển sẽ giữ nhiệt trong 12 tháng tới, trong khi các khu vực nghỉ dưỡng được coi là có khả năng giảm giá nhất.

Tất cả các thành viên hội đồng dự đoán giá nhà sẽ giảm vào năm 2023. Tỷ lệ những người tham gia hội thảo tin rằng triển vọng dài hạn của họ có thể quá lạc quan đã tăng lên 67% từ 56% trong quý trước.

"CHÚNG TA. Người sáng lập Pulsenomics, Terry Loeb, cho biết giá nhà tăng rõ ràng đang giảm bớt để đối phó với sự gia tăng lịch sử của lãi suất thế chấp. “Dự đoán trung bình của hội đồng chuyên gia của chúng tôi cho thấy rằng tốc độ tăng giá thuê nhà ở dự kiến sẽ vượt xa lạm phát CPI toàn phần trong ba năm tới và vượt tốc độ tăng giá nhà cho đến ít nhất là năm 2025. Mặc dù giá nhà đã giảm, nhưng điều này có nghĩa là khả năng chi trả sẽ gặp trở ngại đối với những người lần đầu sở hữu nhà. sẽ vẫn ở mức cao và tồn tại trong nhiều năm tới.”

*...người mua cuối cùng cũng nhìn thấy một thị trường bình lặng hơn... nhưng quá trình chuyển đổi sang một thị trường cân bằng hơn này vẫn đang ở giai đoạn đầu*