

BUMP MUA NHÀ TIỀM NĂNG NẰNG THỊ TRƯỜNG SỐNG



Mô hình bán nhà tiềm năng của First American cho tháng 8 cho thấy doanh số bán nhà hiện có tiềm năng đã tăng lên 6,40 triệu tỷ lệ hàng năm được điều chỉnh theo mùa (SAAR), tăng 0,05% so với tháng trước. Tiềm năng thị trường cho doanh số bán nhà hiện tại tăng 9,9% so với một năm trước, đạt doanh số 575.700 (SAAR).

“Năm vừa qua đã cho chúng ta thấy rằng nền kinh tế đang đi theo con đường của COVID-19 và điều đó đã được thể hiện rõ trong dữ liệu thị trường lao động của tháng 8,” Nhà kinh tế trưởng tài chính người Mỹ đầu tiên Mark Fleming cho biết trong một thông cáo. “Sự phục hồi của thị trường lao động bị đình trệ do đại dịch bùng phát không khuyến khích người lao động tái gia nhập lực lượng lao động. Ngoài ra, niềm tin của người tiêu dùng giảm xuống mức thấp nhất trong sáu tháng do lo lắng về tỷ lệ nhiễm COVID-19 tăng cao đã đè nặng lên triển vọng của người tiêu dùng đối với nền kinh tế. Nhưng sự bất ổn kinh tế gia tăng có phải là tin xấu đối với tiềm năng thị trường nhà ở? Không cần thiết.”

Fleming cho biết lực lượng lao động tham gia thấp hơn dự kiến, cùng với nhu cầu lao động gia tăng, đã làm tăng tốc độ tăng lương.

“Thu nhập hộ gia đình tăng vọt qua từng tháng đã góp phần làm tăng sức mua nhà lên 2.800 đô la. Ngoài ra, tỷ lệ thế chấp giảm góp phần làm tăng 1.700 USD sức mua nhà trong tháng 8,” ông nói. “Tổng sức mua nhà tăng thêm \$ 4,500 đã thúc đẩy tiềm năng thị trường với khoảng 19,000 doanh số bán nhà tiềm năng.”

Fleming cho biết một số yếu tố làm giảm doanh số bán nhà tiềm năng, chẳng hạn như tín dụng bị thắt chặt do kinh tế không chắc chắn.

Ông nói: “Khi các tiêu chuẩn cho vay chặt chẽ hơn, sẽ có ít người đủ điều kiện vay thế chấp hơn, làm giảm nhu cầu của người mua nhà lần đầu và tăng khả năng một số chủ nhà ở lại ngôi nhà hiện tại của họ vì họ không đủ điều kiện cho một khoản thế chấp mới. “Vào tháng 8, trong khi các điều kiện tín dụng vẫn nới lỏng hơn mức trung bình, họ đã thắt chặt hơn so với tháng 7. Các điều kiện tín dụng thắt chặt hơn đã làm giảm doanh số bán nhà tiềm năng khoảng 54.000 so với một tháng trước. ”

Tình trạng khan hiếm nhà ở tiếp tục diễn ra cũng ảnh hưởng tiêu cực đến doanh số bán hàng tiềm năng.

Fleming cho biết: “Khoảng thời gian trung bình của một người nào đó sống trong nhà của họ đã tăng trong tháng 8 so với tháng 7, làm giảm tiềm năng thị trường nhà ở với hơn 7.000 doanh số bán nhà tiềm năng,” Fleming nói. “Trong khi lãi suất thế chấp thấp có thể thúc đẩy nhu cầu mua nhà bằng cách giảm chi phí thế chấp hàng tháng và tăng khả năng mua nhà, nhiều chủ sở hữu hiện tại đã tái cấp vốn cho các khoản thế chấp thậm chí thấp hơn ít được khuyến khích di chuyển. Khoảng hai phần ba tổng số người mua nhà là chủ nhà hiện tại, do đó, việc ít chủ nhà niêm yết nhà của họ hơn sẽ làm giảm nguồn cung nhà ở ”.

Ông nói, tất cả những yếu tố đó vẽ nên một bức tranh phức tạp về thị trường nhà ở.

Fleming nói: “Trong khi sự bất ổn kinh tế gia tăng làm giảm niềm tin của người tiêu dùng và có thể dẫn đến thắt chặt tín dụng, nó cũng gây áp lực giảm đối với lãi suất thế chấp,” Fleming nói. “Sự thiếu hụt nguồn cung lao động so với nhu cầu ngày càng tăng về lao động đã thúc đẩy tăng trưởng thu nhập hộ gia đình. Trong khi nền kinh tế có thể đang "giảm giá trị đồng bằng", sự bùng nổ bất ngờ của sức mua nhà gia tăng đã thúc đẩy tiềm năng thị trường nhà ở. ”