

# CHÚNG TA ĐANG Ở TRONG MỘT BONG BÓNG NHÀ ĐẤT? PHỤ THUỘC VÀO NGƯỜI BẠN HỎI



Hơn 3/4 (77%) người mua và người bán tin rằng có bong bóng giá nhà ở khu vực họ sinh sống, theo Redfin. Hai trong năm đại lý bất động sản (44%) tin rằng có bong bóng nhà ở trên thị trường nơi họ làm việc. Tuy nhiên, Nhà kinh tế trưởng của Redfin, Daryl Fairweather cho rằng bong bóng cảm nhận giống như một gợn sóng.

Bong bóng nhà ở có đặc điểm là giá nhà tăng nhanh không bền vững, cuối cùng sẽ “vỡ” khi nhu cầu không còn hỗ trợ giá trị nhà cao, kéo theo đó là giá nhà giảm mạnh. Nguyên nhân thường là do một lượng lớn nhu cầu từ người mua nhà và các nhà đầu tư bất động sản.

Fairweather cho biết: “Người mua và người bán quan tâm đúng mức đến việc giá cả tăng nhanh như thế nào, đặc biệt là những người còn nhớ sự sụp đổ của thị trường nhà ở trong thời kỳ Đại suy thoái,” Fairweather cho biết trong một thông cáo. “Nếu tốc độ tăng giá này tiếp tục trong một năm nữa, tôi cũng sẽ lo lắng về bong bóng, nhưng tôi dự đoán tốc độ tăng giá nhà sẽ chậm lại đáng kể vào năm 2022. Những gì chúng ta đang trải qua bây giờ gần giống như một gợn sóng trong nước hơn một bong bóng. Lãi suất thế chấp đang tăng lên, điều này có khả năng sẽ ổn định nhu cầu và giảm nguy cơ bong bóng có thể vỡ”.

Theo Redfin, lãi suất thế chấp trung bình trong 30 năm đã tăng khoảng 0,5 điểm phần trăm kể từ đầu năm, đạt mức 3,56 phần trăm trong tuần kết thúc vào ngày 20 tháng 1 và có khả năng sẽ tiếp tục tăng.

Fairweather cho biết lạm phát cũng làm giảm nguy cơ bong bóng nhà đất. Với giá hàng hóa và dịch vụ cao hơn đáng kể so với một năm trước, người dân có thu nhập khả dụng ít hơn để đầu tư vào thị trường nhà ở.

Sự bùng nổ nhà ở do đại dịch gây ra về cơ bản khác với giai đoạn giữa những năm 2000, khi các tiêu chí cho vay lỏng lẻo cho phép nhiều người mua nhà vay các khoản thế chấp mà họ không có khả năng chi trả. Điều đó dẫn đến hàng triệu người bị tịch thu nhà và giá nhà giảm mạnh. Theo Redfin, các phương thức cho vay ngày nay nghiêm ngặt hơn nhiều, điều này đảm bảo rằng người mua có thể đủ khả năng thanh toán hàng tháng.

Ngoài ra, sự bùng nổ này được đặc trưng bởi người mua nhà chuyển đến các khu vực mới của đất nước và các khu vực lân cận mới vì khả năng chi trả tương đối của họ.

Fairweather nói: “Thị trường nhà đất đã mạnh hơn nhiều so với trước và trong thời kỳ Đại suy thoái. “Khả năng giá nhà sẽ sớm giảm xuống là rất thấp.”