

KHẢ NĂNG CHI TRẢ NHÀ Ở CHẠM MỨC THẤP NHẤT TRONG 15 NĂM



THÁNG 8 NĂM 2022 - Chi phí thế chấp gia tăng, do giá cả và lãi suất tăng vọt, đã khiến các khoản thế chấp kém khả năng chi trả hơn bất kỳ lúc nào kể từ ít nhất là năm 2007. Nhu cầu mua nhà đã giảm xuống để đáp ứng, làm giảm tốc độ tăng giá, làm chậm doanh số bán hàng và thúc đẩy hàng tồn kho, theo một báo cáo thị trường Zillow gần đây.

Tỷ lệ thế chấp tăng vọt vào đầu tháng 6, trung bình là 5,78%. Một lần mua mới một ngôi nhà thông thường ở Hoa Kỳ với mức giá đó có nghĩa là khoản thanh toán thế chấp hàng tháng là 2.127 đô la. Con số này cao hơn 51% so với một năm trước và tăng 36% so với năm ngoái.

Nhà kinh tế Nicole Bachaud của Zillow cho biết: “Lãi suất thế chấp đã tăng vọt chưa từng có trong hai tuần qua và nhanh chóng nhân lên chi phí nhà ở khi chúng tăng”. “Chúng tôi đã nhận thấy những dấu hiệu về nhu cầu suy yếu và kỳ vọng những đợt tăng lãi suất gần đây này sẽ nhanh chóng thúc đẩy quá trình tái cân bằng cần thiết của thị trường. Mặc dù những người mua sắm có thể sẽ ít gặp phải tình trạng cạnh tranh mua nhà hơn so với những tháng gần đây, nhưng sức mua của họ đã giảm dần”.

Theo Zillow, thu nhập đang giảm dần khi chi phí thế chấp gia tăng, dẫn đến những thách thức đáng kể nhất về khả năng chi trả trong 15 năm qua. Dữ liệu mới nhất có sẵn từ tháng 4 cho thấy các khoản thanh toán hàng tháng chiếm khoảng 28 phần trăm thu nhập hàng tháng của chủ nhà, gần với ngưỡng 30 phần trăm một cách nguy hiểm, vượt quá mức này được coi là gánh nặng chi phí. Với tỷ lệ hiện cao hơn nhiều so với mức trung bình của tháng 4, tỷ lệ đó có thể ở mức hoặc rất gần 30 phần trăm.

Sau khi sự tăng giá hàng năm lập mức cao kỷ lục mới trong 13 tháng liên tiếp, giá trị nhà cuối cùng cũng quay đầu vào tháng 5 để cho thấy tốc độ tăng trưởng hàng năm chậm hơn một chút: 20,7%, giảm từ 20,9% trong tháng 4.

Nhà kinh tế cấp cao Jeff Tucker của Zillow cho biết: “Vào giữa mùa bán hàng mùa xuân, sự giảm tốc này là một tín hiệu rõ ràng cho thấy người mua đang quay trở lại nhu cầu mua nhà của họ trước những thách thức khó khăn về khả năng chi trả.

Xu hướng này dường như cho thấy thị trường đã vượt qua điểm uốn đối với giá trị nhà trong khoảng thời gian từ tháng 4 đến tháng 5, chuyển sang mức tăng giá có phần thấp hơn. Ngôi nhà thông thường hiện trị giá 349.816 đô la - cao hơn gần 60.000 đô la so với năm ngoái và cao hơn gần 95.000 đô la so với tháng 5 năm 2020.

Theo Zillow, doanh số bán hàng cũng đang chậm lại. Số lượng danh sách rao bán theo hợp đồng vào tháng 5 giảm gần 20% so với năm 2021 và thấp hơn 2% so với tháng 5 năm 2019. Thời gian trung bình trên thị trường cho các danh sách mới là bảy ngày, giữ ổn định từ tháng 4.

Tỷ lệ niêm yết giảm giá cũng đang tăng lên, tăng lên 11,5% trong tháng 5 từ mức thấp gần đây là 8,5% vào tháng 2.