



KHẢ NĂNG CHI TRẢ NHÀ Ở TIẾP TỤC GIẢM

Vào tháng 6, khả năng chi trả của nhà ở đã giảm so với năm trước trong tháng thứ tư liên tiếp, sau hai năm khả năng chi trả ngày càng tăng, theo Chỉ số Giá Nhà thực của Mỹ (RHPI).

“Sự sụt giảm trong tháng 6 xảy ra ngay cả khi hai trong ba động lực chính của RHPI, thu nhập hộ gia đình và lãi suất thế chấp, thay đổi theo hướng có lợi hơn so với khả năng chi trả so với một năm trước,” Nhà kinh tế trưởng người Mỹ thứ nhất Mark Fleming cho biết. “Sức mua nhà, mức người ta có thể mua dựa trên những thay đổi về thu nhập và lãi suất, đã tăng 6,8% trong tháng 6 so với một năm trước, được thúc đẩy bởi lãi suất thế chấp thấp hơn và thu nhập hộ gia đình cao hơn”.

Fleming cho biết mức tăng khả năng chi trả đó được bù đắp bởi sự tăng giá nhà danh nghĩa, đạt mức kỷ lục 19% so với một năm trước.

Ông nói: “Giá nhà trên danh nghĩa cao hơn nhiều so với mức đỉnh của bùng nổ nhà ở, nhưng thực tế, giá nhà được điều chỉnh bằng sức mua nhà vẫn thấp hơn 42% so với mức đỉnh của bùng nổ nhà ở năm 2006,” ông nói. “Sức mua nhà đã được hưởng lợi từ việc tỷ lệ thế chấp giảm trong thời gian dài và thu nhập hộ gia đình tăng trưởng chậm, nhưng ổn định. Kể từ đỉnh điểm bùng nổ nhà ở về giá không điều chỉnh vào năm 2006, lãi suất thế chấp cố định trung bình trong 30 năm đã giảm khoảng 3,3 điểm phần trăm, từ 6,32 phần trăm xuống 2,98 phần trăm. Trong cùng thời kỳ, thu nhập danh nghĩa của hộ gia đình đã tăng 55%. Tỷ lệ thế chấp thấp hơn đáng kể và mức thu nhập cao hơn có nghĩa là người mua nhà trong tháng 6 có sức mua nhà cao hơn 129% so với năm 2006”.

Mặc dù thị trường bất động sản có xu hướng vận động theo chu kỳ, nhưng không phải tất cả sự bùng nổ đều kết thúc bằng sự phá sản, Fleming lưu ý.

“Khi người mua rút lui khỏi thị trường và người bán điều chỉnh kỳ vọng về giá của họ, giá nhà sẽ điều chỉnh, nhưng sự thiếu hụt nguồn cung so với nhu cầu sẽ tiếp tục khiến giá nhà tăng giá tích cực”, ông nói. “Ngày nay, các nguyên tắc cơ bản thúc đẩy thị trường nhà ở báo hiệu rằng giá nhà bùng nổ đang sẵn sàng từ từ ở mức trung bình hơn là phá sản”.

Năm bang có mức tăng RHPI lớn nhất hàng năm là Arizona (23,3%), Vermont (21,4%), Nevada (20,9%), Connecticut (19,2%) và Rhode Island (17,8%). Không có tiểu bang nào giảm qua từng năm.