THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT BẮT ĐẦU BÌNH THƯỜNG HÓA

Tháng 10 năm 2022 - Doanh số bán nhà tiềm năng hiện có lại giảm vào tháng Bảy, theo Mô hình bán nhà tiềm năng đầu tiên của Mỹ. Chúng giảm xuống còn 5,45 triệu tỷ lệ hàng năm được điều chỉnh theo mùa (SAAR), giảm 0,2% so với tháng trước và giảm 14,4% so với cùng kỳ năm trước.

“Rõ ràng là thị trường nhà ở đã chậm lại sau cơn đại dịch điên cuồng của nó, khi người mua thích nghi với thực tế mới về tỷ lệ thế chấp cao hơn,” Nhà kinh tế trưởng người Mỹ thứ nhất Mark Fleming cho biết trong một thông cáo. “Ngoại trừ mùa xuân năm 2020 khi thị trường nhà ở tạm dừng, doanh số bán nhà hiện có trong tháng 6 đã giảm xuống mức thấp nhất kể từ tháng 2 năm 2019. Sự sụt giảm không phải là một sự sụp đổ, mà là một sự điều chỉnh đối với một mức bình thường không mới. . Những người mua nhà tiềm năng đang phải đối mặt với sự bất ổn kinh tế lớn hơn và biến động tỷ lệ thế chấp, nhưng vẫn có mong muốn sâu sắc về sở hữu nhà, đặc biệt là ở những người thuộc thế hệ trẻ ”.

Fleming cho biết thu nhập trung bình của hộ gia đình trong tháng 7 tăng 4,7% so với cùng kỳ năm trước, nhưng điều đó không đủ để bù đắp tổn thất về khả năng chi trả do lãi suất thế chấp cố định trong 30 năm ngày càng tăng.

Ông nói: “Kết quả là sức mua nhà giảm 23%, một trong những thủ phạm chính khiến nhu cầu giảm nhiệt”. “Sức mua nhà sụt giảm hàng năm đã làm giảm tiềm năng thị trường gần 520.000 căn so với một năm trước. Tuy nhiên, xu hướng hàng tháng cho thấy một điểm sáng khi sức mua nhà tăng cao hơn 1,7% trong tháng Bảy, do tỷ giá giảm xuống và thu nhập hộ gia đình tiếp tục tăng. Tỷ lệ thế chấp giảm hoặc thậm chí ổn định có thể khuyến khích một số người mua tiềm năng đứng ngoài cuộc ”.

Hình thành hộ gia đình tăng lên bất chấp khả năng chi trả giảm.

“Sự gia tăng thành lập hộ gia đình đã đóng góp 60.000 doanh số bán nhà tiềm năng trong tháng 7 vì quyết định mua nhà là một quyết định về tài chính và lối sống, và nhiều người thuộc thế hệ thiên niên kỷ đang già đi trong việc hình thành hôn nhân và gia đình, điều này có liên quan nhiều đến quyết định trở thành chủ nhà. , ”Fleming nói.

Người bán đã trở nên ít tích cực hơn, chủ yếu là vì họ muốn bám vào các khoản thế chấp lãi suất thấp của mình, ông nói. Chủ nhà chọn không bán đã làm giảm tiềm năng thị trường nhà ở 84.000 người bán hàng năm.

“Tuy nhiên, các chủ nhà ngày nay có mức vốn chủ sở hữu kỷ lục và khi vốn chủ sở hữu của họ tăng lên, họ có nhiều khả năng xem xét sử dụng vốn chủ sở hữu đó để mua một ngôi nhà khác phù hợp hơn với nhu cầu của họ,” Fleming nói. “Giá nhà tăng góp phần làm tăng 154.000 doanh số bán nhà tiềm năng so với một năm trước”.

Tất cả điều này có ý nghĩa gì đối với tiềm năng thị trường nhà ở?

Fleming nói: “Thị trường nhà ở đang điều chỉnh theo một bình thường không quá mới. “Doanh số bán hàng chậm lại là dấu hiệu của việc thị trường nhà ở đang trải qua giai đoạn điên cuồng do ảnh hưởng của đại dịch kéo dài hai năm và đang ổn định với tốc độ phù hợp hơn với các tiêu chuẩn lịch sử. Từ quan điểm của người mua nhà và người bán, có những lo ngại về tài chính có thể khiến họ quay trở lại thị trường, nhưng vẫn có rất nhiều lý do để nhảy vào. Thế hệ trẻ tiếp tục bước vào những năm mua nhà cơ bản, điều này sẽ giữ cho nhu cầu dài hạn ổn định . ”

SOURCE: The Title Report https://bit.ly/3U9rbsm

PROVIDENT TITLE COMPANY