

NHÀ GIÁ THẤP NHẤT THU HÚT SỰ CẠNH TRANH MẠNH MẼ NHẤT

Tháng 10 năm 2022 - Khi nhu cầu mua nhà ngượng đi, sự cạnh tranh hiện đang trở nên nóng nhất đối với những ngôi nhà có giá thấp nhất, theo Zillow. Trong suốt đại dịch, những người mua tiềm năng ở phân khúc giá trung bình và cao nhất phải đối mặt với sự cạnh tranh mạnh mẽ nhất; hàng tồn kho thấp hơn và có nhiều doanh thu hơn. Giờ đây, hàng tồn kho cho những ngôi nhà rẻ nhất đang khan hiếm nhất trong khi khoảng cách doanh số đã thu hẹp.

Nhà kinh tế cấp cao Nicole Bachaud của Zillow cho biết trong một thông cáo: "Người mua bị kéo căng khi nói đến khả năng chi trả và họ đang đổ xô đến những ngôi nhà có giá thấp nhất trên thị trường để tìm được chỗ dựa". "Tuy nhiên, thị trường ít sôi động hơn so với năm ngoái sẽ giống như một luồng gió mới cho những người mua không bị ép giá. Đó vẫn chưa phải là thị trường của người mua, nhưng đang trở thành thời điểm tốt hơn để mua, với nhiều thời gian hơn để cân nhắc các lựa chọn và ít có cơ hội bị lôi kéo vào cuộc chiến đấu thầu hơn. Nhu cầu đối với những ngôi nhà ở cuối thị trường thấp hơn và chủ sở hữu dường như không muốn bán và chuyển đến một ngôi nhà khác có lẽ sẽ đi kèm với khoản thanh toán hàng tháng cao hơn nhiều với lãi suất thế chấp hiện nay."

Vào cuối tháng 7, hàng tồn kho ở một phần ba thị trường nhà ở đắt nhất đã tăng 11% so với tháng trước và tăng 19,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Tương tự, hàng tồn kho ở 1/3 giữa tăng 12,7% so với tháng trước và tăng 17,3% hàng năm. Hàng tồn kho đang tăng ở vị trí thứ ba có giá thấp nhất, ở mức 11,2% so với tháng trước và 10,4% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong cùng thời kỳ năm 2021, hàng tháng tồn kho ở hạng ít đắt nhất đang tăng gần gấp đôi tỷ lệ của những căn đắt nhất.

Doanh số bán nhà ở tất cả các mức giá đều thấp hơn so với cùng kỳ năm 2021. Doanh số bán hàng năm giảm - doanh số bán nhà giảm 24,1% so với cùng kỳ năm trước tính đến tháng 6 - đã dốc hơn vào giữa và thị trường có giá cao hơn so với mức giá thấp nhất. Trong tuần kết thúc vào ngày 20 tháng 6, doanh số bán nhà ở hạng giá thấp nhất đã giảm 14,2% hàng năm, so với 20,3% ở hạng giá trung bình và 25,4% ở hạng giá cao. Những căn nhà ở mức giá thấp nhất chiếm 26,7% doanh số bán trong tuần đó vào năm 2022, nhưng chỉ chiếm 24,8% doanh số bán trong cùng tuần một năm trước đó.

Cùng với lượng hàng tồn kho và doanh số bán, tỷ lệ các danh sách giảm giá cũng cho thấy nhu cầu lớn hơn đối với những căn nhà có giá thấp hơn. Đối với phần lớn đại dịch, tỷ lệ danh sách bị giảm giá theo dõi tương tự nhau trên các cấp giá. Trong vài tháng qua, một phần lớn các danh sách có giá trung bình và cao đã bị giảm giá do người bán gặp khó khăn hơn trong việc thu hút người mua.