

SUY THOÁI KHIÊM TỐN ĐƯỢC DỰ ĐOÁN

APR 2023 — Nhóm Nghiên cứu Chiến lược và Kinh tế (ESR) của Fannie Mae dự báo một cuộc suy thoái khiếm tốn trong nửa đầu năm 2023. Tổ chức này cũng cho biết Cục Dự trữ Liên bang có thể đang ở gần mức lãi suất cuối cùng, mặc dù lưu ý rằng có rủi ro đối với chính sách tiền tệ “thắt chặt hơn để kéo dài hơn”. Chính sách nếu trì hoãn hoặc tránh hoàn toàn suy thoái kinh tế, hoặc ngược lại, nếu các biện pháp lạm phát không tiếp tục hạ nhiệt.

Theo nhóm, tốc độ tiêu dùng hiện tại là “không bền vững” so với thu nhập khả dụng. Nó dự báo sự cắt giảm cuối cùng của người tiêu dùng sẽ là một yếu tố chính trong sự suy thoái kinh tế sắp tới. Tăng trưởng GDP quý IV và quý I năm 2023 sẽ là âm 0,6%, thấp hơn 1/10 so với dự báo trước đó.



Doug Duncan, Phó Chủ tịch cấp cao kiêm Nhà kinh tế trưởng của Fannie Mae cho biết: “Có những tín hiệu kinh tế cho thấy suy thoái nhưng cũng có những dấu hiệu cho thấy một cuộc 'hạ cánh mềm' có thể sắp diễn ra. “Theo quan điểm của chúng tôi, sự cân bằng vẫn cho thấy một cuộc suy thoái vừa phải, đặc biệt nếu Cục Dự trữ Liên bang tiếp tục tập trung vào tình trạng thắt chặt thị trường lao động.

Ông nói thêm: “Mặc dù có những dấu hiệu hạn chế và tạm thời về thị trường lao động chậm lại đang xuất hiện, nhưng nhìn chung, lực lượng lao động vẫn mạnh mẽ. “Thị trường nhận thấy Cục Dự trữ Liên bang nới lỏng chính sách trong nửa cuối năm, điều này có thể được hiểu là suy thoái kinh tế sắp xảy ra hoặc lạm phát chậm lại sẽ dẫn đến tình trạng tiền tệ ít hạn chế hơn.”

Duncan cho biết nếu điều sau xảy ra, tỷ lệ đi kèm thấp hơn có thể sẽ tạo tiền đề cho hoạt động mua bán nhà đất tăng lên vào năm 2024. Tuy nhiên, nếu thị trường đi sai hướng và Fed làm như đã tuyên bố sẽ làm và giữ nguyên mục tiêu quỹ liên bang ở mức lãi suất cuối cùng lâu hơn để đảm bảo lạm phát không tăng trở lại, thì việc giảm lãi suất đi kèm và sự phục hồi liên quan đến hoạt động nhà ở có thể sẽ bị trì hoãn.

Ông kết luận, dù thế nào đi nữa, thị trường nhà đất cũng được dự đoán là một năm chậm lại.

Nhóm ESR cho biết họ dự đoán giá nhà sẽ giảm 6,7% trong hai năm tới, do áp lực về khả năng chi trả nhà ở vẫn còn. Cuộc Đại khủng hoảng tài chính dường như không có khả năng lặp lại và khả năng chi trả nhà ở sẽ dần được cải thiện trong thời gian dài hơn do sự kết hợp của giá nhà giảm, lãi suất thế chấp thấp hơn một chút và tăng trưởng thu nhập danh nghĩa mạnh hơn bình thường.