

Tỷ lệ tăng có thể không làm chậm doanh số bán nhà



Doanh số bán nhà hiện có tiềm năng giảm xuống còn 6,26 triệu tỷ lệ hàng năm được điều chỉnh theo mùa (SAAR), giảm 0,3% so với tháng, theo mô hình bán nhà tiềm năng của Mỹ tháng 11. Đó là mức tăng 79,5% so với mức thấp nhất tiềm năng của thị trường đạt được vào tháng 2 năm 1993.

Tiềm năng thị trường đối với doanh số bán nhà hiện có tăng 7,2% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt được 422.000 SAAR bán hàng, cao hơn so với tiềm năng 9,4%, hoặc ước tính doanh số bán hàng là 586.000 SAAR.

"Nhu cầu mua nhà rất mạnh trước đại dịch, và sau đó nhu cầu nhà ở tăng nhanh trong bối cảnh đại dịch vì người mua muốn có thêm không gian, được hưởng sự linh hoạt hơn về địa lý ở nơi họ có thể sinh sống và được hưởng lợi từ việc gia tăng sức mua nhà do lãi suất thế chấp thấp kỷ lục, "Nhà kinh tế trưởng người Mỹ đầu tiên Mark Fleming cho biết trong một thông cáo. "Trong khi nhiều yếu tố trong số này sẽ vẫn nhất quán vào năm 2022, tỷ lệ thế chấp được dự đoán sẽ tăng lên, vậy điều đó sẽ tác động như thế nào đến doanh số bán nhà?"

Fleming nói, doanh số bán nhà hiện tại không phải lúc nào cũng chậm lại khi tỷ giá tăng. Thông thường, họ bị ảnh hưởng bởi lý do tại sao tỷ giá tăng.

Ông nói: "Nhìn lại gần 30 năm, đã có sáu thời kỳ lãi suất thế chấp gia tăng đáng kể. "Tỷ lệ thế chấp gia tăng dẫn đến doanh số bán nhà hiện có giảm trong hai trong sáu thời kỳ lãi suất tăng. Thời kỳ tỷ giá tăng 2005-2006 trước cuộc khủng hoảng nhà ở năm 2008 nổi bật vì doanh số bán giảm đáng kể. Lãi suất thế chấp gia tăng trong thời kỳ đó là do các nỗ lực của Cục Dự trữ Liên bang nhằm kiểm chế lạm phát trên mục tiêu. Các động thái của Fed đã phát huy tác dụng khi doanh số bán nhà hiện tại giảm hơn 12% trong khoảng một năm ".

Ông nói thêm: "Doanh số bán nhà hiện có cũng giảm trong thời kỳ lãi suất tăng năm 1994, khi Fed tăng lãi suất quỹ liên bang để ngăn chặn tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ nuôi sống lạm phát.

Nhưng khác với hai trường hợp đó, việc bán nhà hiện có có khả năng chống chịu với lãi suất thế chấp tăng, Fleming nói.

Fleming cho biết: "Ví dụ, lãi suất thế chấp đã tăng vọt vào mùa hè năm 2013 khi Fed cho biết họ sẽ điều chỉnh chính sách nới lỏng định lượng đối với việc mua trái phiếu kho bạc và chứng khoán được đảm bảo bằng thế chấp. "Nhưng" cơn giận dữ 'này không có tác động tiêu cực đến doanh số bán nhà hiện tại. Gần đây nhất, vào năm 2017, mất gần một năm tỷ giá tăng trước khi tốc độ bán nhà hiện có giảm xuống dưới tốc độ bán được thấy trước khi tỷ giá bắt đầu tăng.

"Bối cảnh là vấn đề và mỗi thời đại tỷ giá tăng là khác nhau. Phản ứng của thị trường nhà ở đối với tỷ giá tăng phụ thuộc vào lý do tại sao tỷ giá tăng. "