

HAI XU HƯỚNG ĐANG LÀM CHẬM QUÁ TRÌNH BÌNH THƯỜNG HÓA THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở



THÁNG 8 NĂM 2022 - Doanh số bán nhà hiện có tiềm năng giảm xuống mức 5,62 triệu căn hàng năm được điều chỉnh theo mùa (SAAR), giảm 2% so với tháng trước và giảm 10,5 so với cùng kỳ năm trước, theo mô hình bán nhà tiềm năng của First American cho tháng Năm.

Hiện tại, doanh số bán nhà hiện có tiềm năng là 1,17 triệu (SAAR), hoặc thấp hơn 17,2 phần trăm so với mức đỉnh trước suy thoái về tiềm năng thị trường vào tháng 4 năm 2006. Tuy nhiên, tiềm năng thị trường bán nhà vẫn cao hơn 2,5 phần trăm so với tháng 5 năm 2019, trước khi đại dịch xảy ra. Nhà kinh tế trưởng người Mỹ đầu tiên Mark Fleming cho biết trong một thông cáo.

“Nhu cầu mua nhà đang giảm do lãi suất thế chấp tăng cùng với đà tăng giá nhà vẫn còn mạnh mẽ. Trong khi nhu cầu giảm có thể làm giảm tốc độ bán hàng và dẫn đến gia tăng hàng tồn kho, các chủ nhà hiện tại ít có xu hướng bán nhà khi lãi suất thế chấp tăng lên,” Fleming nói. “Trong lịch sử, gần 90% tổng số hàng tồn kho là hàng tồn kho của nhà hiện có và các chủ nhà hiện tại đang ở. Tăng nguồn cung nhà để bán là chìa khóa để làm chậm tốc độ tăng giá nhà và khôi phục sự cân bằng cho thị trường nhà ở”.

Ông nói, trước khi thị trường nhà đất sụp đổ vào năm 2007, mọi người đã sống trong ngôi nhà của họ trung bình 5 năm. Từ năm 2008 đến năm 2016, mức trung bình đó đã tăng lên khoảng 8 năm, Fleming nói.

Ông nói: “Dữ liệu gần đây nhất cho thấy khoảng thời gian trung bình mà một người nào đó sống trong nhà của họ đã đạt mức cao lịch sử là 10,6 năm vào tháng 5 năm 2022. “Vì các chủ nhà hiện tại cung cấp phần lớn các căn nhà để bán, và các chủ nhà đang ở lâu hơn, thị trường nhà ở đang đối mặt với tình trạng thiếu hụt nguồn cung liên tục.”

Fleming cho biết hai xu hướng đang ngăn cản các chủ nhà di chuyển, ngăn cản nguồn cung nhà ở tiếp cận thị trường.

Fleming cho biết: “Nhiều chủ sở hữu nhà hiện tại đang bị hạn chế ở mức lãi suất thế chấp thấp trong lịch sử, dưới 3%, và bây giờ tỷ lệ này đang tăng lên, có một xu hướng tài chính không khuyến khích để bán nhà của họ và mua một ngôi nhà mới với lãi suất thế chấp cao hơn,” Fleming nói. “Cái còng vàng của lãi suất thế chấp thấp ngăn cản nguồn cung tiếp cận thị trường nhiều hơn.

“Những người cao niên chọn để ở tại chỗ, thay vì giảm bớt diện tích hoặc chuyển đến một ngôi nhà khác, sẽ hạn chế nguồn cung nhà ở hơn nữa. Một nghiên cứu năm 2019 từ Freddie Mac cho thấy nếu những người trưởng thành sinh từ 1931-1959 cư xử như các thế hệ trước, họ sẽ tung ra thị trường thêm gần 1,6 triệu đơn vị nhà ở vào năm 2018. Khi người cao tuổi tiếp tục lựa chọn già đi, sẽ có ít hơn những ngôi nhà hiện có sẵn để bán.”

Tất cả những điều đó có ý nghĩa gì đối với thị trường nhà ở?

“Tốc độ tăng giá nhà ở mức vừa phải sẽ báo hiệu rằng sự cân bằng đang quay trở lại thị trường nhà ở. Tuy nhiên, nguồn cung nhà ở nhiều hơn là rất quan trọng đối với việc điều tiết có ý nghĩa trong việc tăng giá nhà,” ông nói. “Trong khi lãi suất thế chấp tăng sẽ tiếp tục hạ nhiệt nhu cầu, nó cũng sẽ khiến các chủ nhà hiện tại bị nhốt vào nhà của họ. Bạn không thể mua những thứ không phải để bán - và các chủ nhà hiện tại có rất ít động lực để giảm bớt áp lực nguồn cung, giữ cho việc bình thường hóa thị trường nhà ở”.