



Những lo ngại rằng làn sóng tịch thu nhà sẽ ập đến thị trường nhà ở một khi các biện pháp bảo vệ trước đại dịch như lệnh cấm tịch thu nhà và các chương trình hoãn trả nợ không thành hiện thực, và các khoản tịch thu nhà vẫn ở mức gần mức thấp nhất trong lịch sử.

Nhà bị tịch thu sẽ tăng lên khi thị trường hạ nhiệt?

JAN 2023 — Giờ đây, Cục Dự trữ Liên bang đang tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát và kết quả là thị trường nhà ở đang hạ nhiệt nhanh chóng. Một số người thắc mắc liệu việc tịch thu nhà có tăng tốc khi giá nhà giảm dần hay không.

Nhà kinh tế người Mỹ đầu tiên Ksenia Potapov cho biết: “Việc tịch thu nhà là kết quả của hai nguyên nhân đồng thời: thiếu khả năng thanh toán (quá hạn) và thiếu vốn chủ sở hữu trong một ngôi nhà. “Nhưng không phải mọi khoản nợ quá hạn sẽ trở thành tài sản bị tịch thu. Với đủ vốn chủ sở hữu, chủ sở hữu nhà có tùy chọn bán nhà hoặc khai thác vốn chủ sở hữu đó để vượt qua khó khăn tài chính tạm thời.

Bà nói: “Điều ngược lại — thiếu vốn chủ sở hữu trong căn nhà mà không gặp khó khăn về tài chính dẫn đến nợ quá hạn — sẽ không dẫn đến việc bị tịch thu tài sản thế chấp. “Một mình, khó khăn kinh tế hoặc thiếu vốn chủ sở hữu đều cần thiết, nhưng không đủ để kích hoạt việc tịch thu tài sản thế chấp. Cần phải có cả hai yếu tố kích hoạt để tạo điều kiện cho việc tịch thu tài sản thế chấp.”

Potapov cho biết, trong khi những suy nghĩ về việc tịch thu tài sản thế chấp gợi lại ký ức về cuộc khủng hoảng tài chính lớn của một thập kỷ trước, thì thị trường nhà đất ngày nay rất khác, Potapov nói. Trên toàn quốc, vốn chủ sở hữu hộ gia đình đạt 70% trong quý 2 năm 2022, mức cao nhất trong hơn 35 năm. Và thị trường lao động tiếp tục thể hiện sức mạnh, với tỷ lệ thất nghiệp gần mức thấp trước đại dịch.

Potapov cho biết: “Tuy nhiên, thị trường nhà ở đã hạ nhiệt đáng kể trong bối cảnh cú sốc về khả năng chi trả do lãi suất thế chấp tăng nhanh và các dấu hiệu về sự suy thoái của thị trường lao động đang xuất hiện”. “Cả hai xu hướng đều đe dọa làm tăng nguy cơ bị tịch thu nhà trong thời gian tới.”

Bà cho biết giá nhà đang tăng chậm lại ở tất cả các thị trường lớn và giá có thể sẽ giảm hơn nữa khi thị trường của người bán năm 2021 và đầu năm 2022 hướng về phía người mua, điều này có thể làm mất đi một số vốn chủ sở hữu mà chủ nhà đã tích lũy được.

“Tăng trưởng giá chắc chắn sẽ tiếp tục giảm tốc để phản ánh thực tế lãi suất thế chấp cao hơn,” Potapov nói. “Mức tăng giá nhà ở mức hai con số trong hai năm qua không bền vững về lâu dài và vượt xa chuẩn mực lịch sử - mức tăng giá nhà trung bình hàng năm trên toàn quốc kể từ năm 1990, không bao gồm đại dịch, là 3,6%.”

“Tuy nhiên, ngay cả khi giá nhà chuyển sang mức âm, thì mức giảm sẽ phải rất lớn để ăn mòn tất cả vốn chủ sở hữu mà nhiều chủ nhà đã tích lũy được trong vài năm qua,” cô nói thêm. “Ví dụ: đối với một chủ nhà trung bình trên toàn quốc đã mua nhà vào tháng 7 năm 2020, giá nhà sẽ cần giảm 27% để xóa sạch tất cả lợi nhuận vốn chủ sở hữu của họ do tăng giá.”

Chủ sở hữu nhà có mức vốn chủ sở hữu nhà có thể khai thác cao, cung cấp một lớp đệm cho khả năng giảm giá và để ngăn chặn tình trạng khó khăn về nhà ở biến thành nhà bị tịch thu.

Potapov nói: “Trên thực tế, nếu các chủ nhà đang gặp khó khăn được yêu cầu giải quyết nợ quá hạn, với các khoản dự phòng vốn chủ sở hữu của họ, thì việc bán nhà không tự nguyện có nhiều khả năng xảy ra hơn là bị tịch thu nhà. “Các vụ tịch thu nhà trong quý 3 năm 2022 đã tăng lên, nhưng vẫn ở dưới mức trước đại dịch. Mặc dù chúng ta có thể mong đợi con số này sẽ tăng cao hơn khi thị trường lao động chậm lại và giá nhà giảm từ mức đỉnh, nhưng kết quả có thể sẽ là một vụ tịch thu nhà 'nhỏ giọt' hơn là một 'cơn sóng thần!'”