Thị trường nhà ở của Hoa Kỳ sắp sụp đổ một lần nữa?

Thị trường nhà ở là một chỉ báo quan trọng về sức khỏe của nền kinh tế, nhưng chúng ta có thể kỳ vọng điều gì khi bước vào mùa cao điểm mua nhà?

James Gorrie

Thứ ba, 04/7/2023

Quang cảnh trên không cho thấy những ngôi nhà dành cho một gia đình trong một khu dân cư ở Miami, Florida, hôm 10/05/2022. (Ảnh: Joe Raedle/Getty Images)

Câu ngạn ngữ "nói trước bước không qua" có thể áp dụng cho thị trường nhà ở dân cư ngay bây giờ.

Một mặt, có những yếu tố và lực lượng lớn đang hoạt động đằng sau, có thể đẩy giá lên cao hoặc ít nhất chỉ gây ra sự sụt giảm nhỏ về giá trị. Nhưng mặt khác, có những yếu tố có thể khiến giá nhà ở giảm mạnh.

Thật khó để biết thị trường đang đi theo hướng nào. Nếu quý vị lắng nghe ba nhà phân tích khác nhau về thị trường nhà ở, thì quý vị có thể nhận được ba ý kiến khác nhau.

Dữ liệu mâu thuẫn khiến việc dự đoán trở nên khó khăn

Hãy bắt đầu bằng cách nhìn vào thị trường theo tình hình hiện tại. Giá vẫn cao ở những khu vực hấp dẫn hơn của quốc gia, vốn chẳng có gì là lạ. Ví dụ, ở miền Nam California, giá vẫn cao và lượng nhà tồn để bán trong phạm vi giá dưới 2 triệu USD vẫn đang thấp.

Hồi tháng Ba, Redfin cho biết giá nhà ở quận Los Angeles đã giảm hơn 6% so với năm trước (2022), và chúng ta đã chứng kiến mức giảm giá nhà lớn nhất trong vòng 10 năm qua. Nhưng cùng lúc, giá trung bình đã lại tăng 3.1%, từ mức 795,000 USD lên mức 820,000 USD trong khoảng thời gian từ tháng Hai đến tháng Ba năm nay.

Sau đó, hồi tháng Tư, chúng ta đã chứng kiến giá nhà nhìn chung giảm mạnh nhất trong hơn một thập niên, trong khi lượng mua vào trong mùa xuân thấp hơn bình thường.

Nhưng có nhiều khu vực ở các tiểu bang từng chứng kiến giá tăng vọt trong thời kỳ đại dịch hiện giờ lại đang chứng kiến giá giảm.

Ví dụ, ở miền nam Florida, tình trạng suy giảm vẫn tiếp diễn, với việc người mua ít sẵn sàng trả nguyên giá hơn. Giá cũng đang giảm ở các tiểu bang như Texas, Idaho, và Utah, trong số những bang khác, nhưng chúng đang giảm dần chứ không giảm xuống mức trước đại dịch.
Có một số lý do khiến giá nhà vẫn cao như hiện nay.

Lượng nhà để bán còn lại thấp trong khi nhu cầu cao

Thực tế rằng có ít nhà được xây dựng hơn để đáp ứng nhu cầu có nghĩa là lượng nhà để bán thấp đang giữ cho giá cao. Trên toàn quốc, nguồn cung nhà trên thị trường đang ở mức đủ cho chưa đầy ba tháng. Trong thời kỳ đại dịch, nguồn cung đã chỉ đủ cho 1.7 tháng, vì vậy đây chủ yếu vẫn là thị trường của người bán.
Một yếu tố góp phần khiến lượng nhà để bán thấp là việc thiếu nhà mới. Các công ty xây dựng nhà bị thiệt hại trong cuộc khủng hoảng thị trường nhà ở năm 2008-2009 đã do dự trong vài năm qua, khiến lượng nhà để bán luôn ở mức thấp.

Xu hướng làm việc tại nhà duy trì nhu cầu cao

Số người làm việc tại nhà (WFH) trong thời kỳ đại dịch tăng vọt, thúc đẩy người mua chuyển đến những ngôi nhà lớn hơn và lựa chọn chuyển chỗ ở. Xu hướng WFH có khả năng vẫn giữ nguyên, mặc dù ở mức độ thấp hơn mức độ chúng ta đã chứng kiến.
Ngoài ra, có nhiều người thuộc thế hệ Y đang sống với cha mẹ của họ hơn bao giờ hết. Đây cũng là yếu tố thúc đẩy nhu cầu về nhà ở. Vì giá vẫn cao, nên thế hệ này sẽ tiếp tục gặp khó khăn trong việc mua nhà.

Tỷ lệ tịch thu nhà vẫn ở mức thấp

Thông thường, khi nền kinh tế chững lại, thì nhiều chủ sở hữu nhà sẽ không thể thanh toán được các khoản vay thế chấp của họ. Tuy nhiên điều này đã không xảy ra, ít nhất thì vẫn chưa.
Một trong những lý do cho thực tế này là vì kể cả khi có lạm phát trong nền kinh tế, thì các chủ sở hữu nhà ở đã nhận được những lợi ích đáng kể trong vốn chủ sở hữu nhà của họ nhờ giá tăng đáng kể trong ba năm qua. Điều này đã cho phép họ vận dụng vốn chủ sở hữu của mình khi cần thiết, và giảm lượng nhà tồn trên thị trường vốn thường xảy ra khi điều kiện kinh tế xấu đi.
Một lý do khác là nhiều chủ sở hữu nhà hưởng lợi từ lãi suất thế chấp thấp kỷ lục có sẵn cho đến năm 2022. Tóm lại, các khoản thanh toán vay thế chấp đối với nhiều chủ sở hữu nhà vẫn ở mức phải chăng, đặc biệt là khi các gia đình có nhiều người trụ cột (nhiều người đi làm có thu nhập) và khoản tiền tiết kiệm được nhờ làm việc từ xa.

Bẫy lãi suất thấp

Trái lại, lãi suất cao ngày nay có nghĩa là nhiều chủ nhà vốn dĩ muốn chuyển đi, nhưng lại đơn giản là không đủ khả năng chi trả để mua nhà nữa. Với lãi suất vay thế chấp trong khoảng 6.0–7.0%, tăng từ mức 2.0–4.0% cách đây vài năm, thì kể cả việc mua nhà để chuyển sang nơi ở có diện tích nhỏ hơn có thể còn tốn kém hơn so với việc ở nguyên chỗ cũ.
Ngày nay, 62% chủ sở hữu nhà có lãi suất vay thế chấp dưới 4% và khoảng 23% nắm giữ các khoản lãi suất vay thế chấp dưới 3.0%. Với việc các chủ sở hữu nhà về căn bản không thể kham nổi mức lãi suất cho vay thế chấp cao, thì lượng nhà tồn kho quay vòng thông thường để bán trên thị trường vẫn tiếp tục ở mức thấp.
Nói như vậy không nghĩa là không có một số yếu tố quan trọng có thể đẩy giá nhà xuống nhanh và sâu hơn nhiều người mong đợi.

Cuộc khủng hoảng khả năng chi trả

Một trong các yếu tố vừa nêu chính là điều mà dư luận gọi là “cuộc khủng hoảng khả năng chi trả”. Ngày nay, khoảng 73% gia đình Mỹ không có khả năng mua được một ngôi nhà mới có giá trung bình là 425,786 USD.

Tỷ lệ phần trăm đó trở nên cao hơn khi lãi suất ngày càng tăng thêm. Một mức tăng chỉ cần là một phần tư điểm phần trăm từ 6.25% lên 6.5% thôi cũng đã có nghĩa là 1.28 triệu người mua không đủ khả năng chi trả cho một căn nhà với giá trung bình. Các kết quả tương tự cũng xảy ra khi lãi suất tăng từ 6.5% lên 6.75%.

Đến một lúc nào đó, với việc phần lớn người mua không thể mua được theo giá thị trường, thì giá nhà sẽ phải giảm.

Nhưng giá sẽ giảm bao nhiêu và bao giờ thì mới giảm?

Giá nhà ở sẽ giảm sau khi thị trường địa ốc thương mại sụp đổ?

Có một yếu tố khác có thể thay đổi thị trường nhà ở rất nhanh chóng, đó là thị trường địa ốc thương mại. Một số người cho rằng thị trường địa ốc thương mại đang đứng trước bờ vực của một vụ sụp đổ, với quy mô có thể sánh ngang với vụ sụp đổ năm 2008–2009.

Với khoảng 450 tỷ USD số nợ cho vay địa ốc thương mại lãi suất thấp sẽ đáo hạn trong năm nay, thị trường địa ốc thương mại sắp hướng tới một bước điều chỉnh khắc nghiệt. Tỷ lệ lấp đầy văn phòng thấp và lãi suất cao hơn sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến giá trị tài sản, với mức độ ảnh hưởng có thể lên đến 40%.

Hơn nữa, sự sụp đổ của địa ốc thương mại có thể lan sang thị trường nhà ở. Đó là quan điểm của ông Elon Musk và các nhà quan sát hiểu biết khác. Một số người cho rằng giá nhà sẽ giảm 15-20% sau cuộc khủng hoảng địa ốc thương mại này.

Khác biệt chính của yếu tố cuối cùng về địa ốc thương mại này là vụ sụp đổ vẫn chưa xảy ra. Tất cả các yếu tố khác được đề cập ở trên đã có trong phương trình. Tuy nhiên vẫn còn phải chờ xem tác động tiềm tàng của một cuộc khủng hoảng địa ốc thương mại tiềm ẩn sẽ là gì.

Quan điểm trong bài viết này là của tác giả và không nhất thiết phản ánh quan điểm của The Epoch Times.

Nhật Thăng biên dịch

https://www.epochtimesviet.com