

Giá nhà California hồi phục

Tác Giả- Ngô Đáng/Ngái Viát
Thứ Sáu, 17 Tháng 9 Năm 2010 12:56

Trung bình: \$315 ngàn, gấp đôi toàn quốc

LOS ANGELES - Các nhà đầu tư đang rời bỏ thị trường nhà đất để kiếm tiền sau khi tín dụng mua nhà không còn nữa. Nhưng không phải thị trường nhà đất California.



Theo một báo cáo trình bày của Hiệp hội Nhà đất California (CAR), dù số lượng ngôi nhà bán được trên thị trường có phần nào chậm lại, giá nhà lại vẫn tăng mạnh lên khắp các khu vực thị trường nhà đất của tiểu bang.

Theo CAR, giá nhà liên tục gia tăng suốt 9 tháng qua, và riêng trong Tháng Bảy đã tăng đến 10.4% so với cùng thời gian này năm ngoái. Tính ra, giá nhà trung bình cho cả tiểu bang là \$315,000 trong khi giá nhà trung bình trên các nhà chỉ có \$183,000, tức gấp gần gấp đôi.

Một vài khu vực nội địa của California có thị trường, còn nhiều nhà bán chậm, nhưng hoàn toàn ngược lại ở các thành phố hay khu vực thị trường theo biên.

Khu vực thị trường San Francisco đạt mức giá gia tăng nhiều nhất với 14.3%. Giá nhà trung

Giá nhà California hời phở c

Tác Giả: Ngô Đ&ng/Ng& i Vi&t

Thứ Sáu, 17 Tháng 9 Năm 2010 12:56

bình & đây lên t& i h&n \$607,000. Giá nhà khu v&c th& tr&ng San Diego gia tăng 11.2% có giá nhà trung bình là \$389,000. Trong khi đó, giá nhà khu v&c Los Angeles cũng gia tăng đ& c 9.2%, v& i giá nhà trung bình \$345,000.

Riêng khu v&c Qu&n Cam, theo b&n phức trình c&a Dataquick ngày 14 tháng 9, 2010, tuy s& l&ng nhà bán đ& c gi&m đi, giá nhà trung bình & đây trong tháng 8, 2010 là \$440,000, v&n tăng 2.9% so v& i cùng th& i gian này năm ngoái.

Ng& c v& i California, các ti&u bang khác & nh h&ng n&ng vì suy s&p đ&a & c nh& Nevada, Arizona, Florida v&n còn đang vùng v&y trong khó khăn. Nh& đâu California kh&m khá h&n dù t& l& th&t nghi&p v&n vào hàng cao nh&t?

“Theo tôi, khuynh h&ng này là h&u qu& c&a tình tr&ng giá nhà tu&t đ&c quá nhanh và quá nhi&u.” Bà Leslie Apple-Young, phó chủ tịch kiêm kinh tế gia tr&ng c&a CAR phát bi&u v& i báo đ&n t& CNNMoney: “Nhi&u ng& i nh&n ra r&ng giá nhà & California nay đã th&t th&p đ& có th& làm ch& nhà.”

Nói khác, r&t nhi&u ng& i khi th&y có quá nhi&u nhà b& xi&t n& đ& c tung ra bán trên th& tr&ng v& i giá quá r&, ng& i ta đã tranh nhau mua, tr& giá cao h&n giá niêm yết hai ba ch&c ph&n trăm, đ&y giá nhà lên cao h&n.

Dù sao, giá nhà cũng không lên nhanh n& i vì s& l&ng nhà b& ngân hàng xi&t n& tung ra th& tr&ng quá nhi&u. Th&ng kê cho th&y m&t vài khu v&c, k& c& Qu&n Cam, nhà bán đ& c có khi chỉ m&t i phân n&a th& tr&ng.

Năm b&y năm tr&c, khi lãi su&t th&p và chuy&n vay n& quá d& d& i, ng& i ta đã tranh nhau mua, s& không có c& h& i nào khác đ& làm ch& m&t ngôi nhà. Giá nhà đã lao nhanh lên nh& tên b&n mà không ai nghĩ t& i có lúc nó s& s&p đ&. Ng& i mua nhà đã li&u lĩnh vay các món ti&n b&ng cách khai gian l& i t&c, v&t quá kh& năng tr& n&.

Khi th& tr&ng tu&t đ&c, m&t t& l& không nh& ch& nhà đã ôm các món n& cao h&n tr& giá nhà. Th& là h& đua nhau ng&ng tr& n&, b& m&c nhà cho ngân hàng kéo. Hàng lo&t ngân hàng tài tr&

l&n nh& s&p ti&m.

Nay, các lo&i nhà này đã đ&n đ&n bi&n m&t trên th& tr&ng vì nhi&u ng&i bi&t r&ng đ&i ch& m&t đ&p khác v&i hy v&ng giá nhà xu&ng th&p h&n s& không có n&a.

H&n m&t năm tr& c, có khi quá n&a năm v&n không bán đ&c nhà, nh&ng theo b&n t&ng trình c&a CAR, h&i Tháng B&y, ng&i ta ch& c&n 44 ngày là bán xong, m&t th&i gian nhanh r&t đáng k&. Cũng không ít nhà đã có nhi&u ng&i mua tranh, t&o ra m&t tr&n chi&n giá c&, đ&y giá nhà lên.

“V&n còn nhi&u nhà b& xi&t n& đ&c ngân hàng ch& n& tung ra th& tr&ng nên giá nhà v&n còn b& áp l&c này đè xu&ng.” Bà Apple-Young nói. Nh&ng dù sao “quá n&a nh&ng ngôi nhà bán trên th& tr&ng h&i năm ngoái có r&t nhi&u ng&i cùng tranh mua.”

Dù v&n còn đang ê &m vì kinh t& tăng tr&ng ch&m ch&p, ngân sách thi&u h&t, California v&n là m&t trong 10 n&n kinh t& l&n nh&t th& gi&i, v&i nh&ng ngành k& ngh& chính y&u nh& hàng không không gian, đ&i n t&, ph&n m&m, tài chính, nông nghi&p, du l&ch. Các ngành này đ&u có đ&u hi&u đang h&i ph&c và khi công vi&c làm nhi&u h&n, đ&a &c s& theo b&n gót.

“N&n kinh t& ti&u bang California v&a l&n h&n l&i v&a đã đ&ng h&n r&t nhi&u ti&u bang (có th& tr&ng đ&a &c tu&t đ&c) khác.” Theo s& nh&n xét c&a ông Stuart Gabriel, giám đ&c Trung Tâm Nghiên C&u Th& Tr&ng Đ&a &c & Đ&i H&c UCLA, phát bi&u.

M&t trong các y&u t& khác giúp giá nhà h&i ph&c nhanh h&n các ti&u bang khác là r&t nhi&u nhà đã đ&c ngân hàng ch&p thu&n bán đ&i món n& (short sales), theo ý ki&n ông Mark Goldman, giáo s& kinh t& đ&i h&c ti&u bang San Diego State University.

Tuy th& t&c mua nhà đ&i món n& r&m rà, ch&m ch&p, nh&ng ch& nhà v&n & trong ngôi nhà này cho t&i khi chuy&n sang tay ch& m&i giúp cho căn nhà đ&c c& gi& gìn t&t h&n là nhà b& ngân hàng xi&t n&. Nh& đó, tr& giá nhà khi bán đ&c đ&nh giá cao h&n.

Giá nhà California hời phực

Tác Giả: Ngô Đ&ng/Ng& i Vi&t

Thứ Sáu, 17 Tháng 9 Năm 2010 12:56

M&t lý do khác, theo ông Goldman, nh&ng n&i đông dân c& còn r&t ít hay không còn đ&t đ& xây đ&ng nhà m&i, đ&u này đ&y giá nhà lên cao h&n. Nh&ng ti&u bang khác nh& Nevada, Arizona, Florida thì đ&t còn r&t nhi&u và r&t r&.

H&n n&a, chính ph& ti&u bang California cũng không ng&i yên. H& đã nhi&u l&n đ&a ra các k& ho&ch giúp cho th& tr&ng h&i ph&c.

Năm ngoái, chính ph& ti&u bang California đã hai l&n t&ng tín thu& mua nhà \$10,000 cho ng& i mua nhà l&n đ&u, ho&c có nhà r&i mà mua nhà khác m&i xây. M&t s& ng& i mua vào đúng lúc nh&t đã có th& l&y c& tín thu& ti&u bang \$10,000 và tín thu& liên bang \$8,000, t&c t&ng c&ng đ&c \$18,000 t& “trên tr&i r&i xu&ng.”

V&i nh&ng ti&u bang bên c&nh, h& hy v&ng nh&ng gì đang đi&n ra & đây t& t& l&y lan sang đ& h&nh&.