

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 địa phương một phần sau khi tín thu mua nhà không còn nữa. Nhưng không phải thị trường bang California.



Theo một báo cáo trình bày của Hiệp hội Địa sản Tiểu bang 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&

lán nhá sáp tiám.

Nay, các loái nhà này đã đán đán bián mát trên thá tráng vì nhiáu ngái biát ráng đái chá mát đáp khác vái hy váng giá nhà xuáng tháp hán sá không có náa.

Hán mát năm trác, có khi quá náa năm ván không bán đác nhà, nháng theo bán táng trình cáa CAR, hái Tháng Báy, ngái ta chá cán 44 ngày là bán xong, mát thái gian nhanh rát đáng ká. Cũng không ít nhà đã có nhiáu ngái mua tranh, táo ra mát trán chián giá cá, đáy giá nhà lên.

“Ván còn nhiáu nhà bá xiát ná đác ngân hàng chá ná tung ra thá tráng nên giá nhà ván còn bá áp lác này đá xuáng.” Bà Apple-Young nói. Nháng dù sao “quá náa nháng ngôi nhà bán trên thá tráng hái năm ngoái có rát nhiáu ngái cùng tranh mua.”

Dù ván còn đang ê ám vì kinh tá táng tráng chám cháp, ngân sách thiáu hát, California ván là mát trong 10 nán kinh tá lán nhát thá giái, vái nháng ngành káng há chính yáu nhá hàng không không gian, đán tá, phán mám, tài chính, nông nghiáp, du lách. Các ngành này đáu có đáu hiáu đang hái phác và khi công viác làm nhiáu hán, đáa ác sá theo bán gát.

“Nán kinh tá tiáu bang California váa lán hán lái váa đã đáng hán rát nhiáu tiáu bang (có thá tráng đáa ác tuát đác) khác.” Theo sá nhán xét cáa ông Stuart Gabriel, giám đác Trung Tâm Nghiên Cáu Thá Tráng Đáa ác á Đái Hác UCLA, phát biáu.

Mát trong các yáu tá khác giúp giá nhà hái phác nhanh hán các tiáu bang khác là rát nhiáu nhà đã đác ngân hàng cháp thuán bán đái món ná (short sales), theo ý kián ông Mark Goldman, giáo sá kinh tá đái hác tiáu bang San Diego State University.

Tuy thá tác mua nhà đái món ná rám rà, chám cháp, nháng chá nhà ván á trong ngôi nhà này cho tái khi chuyán sang tay chá mái giúp cho căn nhà đác cá giá gán tát hán là nhà bá ngân hàng xiát ná. Nhá đó, trá giá nhà khi bán đác đánh giá cao hán.

Giá nhà California hời phở c

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&.