

Nhäng näi mà tình hình đất đai sa sút thể hiện vào lúc đầu những năm của cuộc suy thoái kinh tế, như bang Florida, nay đã thấy có dấu hiệu phục hồi.

Täu i năm 2011 đến nay, nền kinh tế nước Mỹ đã có đôi chút cải thiện, với mức thất nghiệp giảm xuống 8,3% sau mức thời gian dài là mức 8,5%. Kinh tế suy thoái hay hồi phục phản ánh rõ qua thị trường nhà đất. Những nơi mà tình hình đất đai sa sút thể hiện vào lúc đầu những năm của cuộc suy thoái kinh tế, như bang Florida, nay đã thấy có dấu hiệu phục hồi. Chúng tôi đã liên lạc với nhà môi giới đất đai Ryan Hill tại thành phố Orlando để tìm hiểu thêm về thị trường này và ý kiến một cư dân tại Palm Coast một thị trấn nhỏ ở Florida. Mời quý vị theo dõi Câu Chuyện Näc Mỹ tuần này với Lan Phäng sau đây:



Sä bán nhà và chung cư năm của nhà bán bị ở Florida gia tăng phần lớn là từ khách hàng quốc tế. Hình: VOA

Theo tin của CNBC, cách nay mấy năm, khi thị trường nhà đất sụp đổ tại hầu hết bong bóng, giá nhà đất trên toàn quốc đều sụt giảm, những một số thành phố và một số bang phải gánh chịu thảm họa này như Houston như những nơi khác.

Nhä lý luận thông thường thì đất đai cho những nơi đó hồi phục chắc phải lâu hơn là những nơi giá nhà đất hồi giảm ít hơn. Tuy nhiên, một đây kinh tế đã có dấu hiệu cải thiện và đi kèm với lý do đó là những nơi như Houston bị sụt giá nặng nề, thị trường lại đang hồi phục nhanh chóng hơn.

Hai dấu hiệu tiếp theo sáng của thị trường nhà đất Florida là con số nhà đang trong hợp đồng chuyển nhượng tiếp tục tăng lên, đáng chú ý số nhà còn tồn đọng xuống thấp gần mức bình thường.

Đã vậy lãi suất vay mua nhà ở mức thấp hiện tại, 3,92% một năm, trải dài hơn trong 30 năm, nếu trong 15 năm lãi suất còn thấp hơn nữa.

Trong số 10 thị trấn hoặc thành phố có thị trường địa ốc đang hồi phục nhanh nhất tại Hoa Kỳ, có đến 8 thành phố là bang Florida, nơi mà mấy năm trước đây rất nhiều chủ nhân phải bỏ nhà đi ngân hàng tịch biên vì không trả nổi.

Trong số những thành phố đang hồi phục ở Florida là Miami, với giá mặt căn nhà trung bình vào đầu năm nay là 185.000 đôla. 60% thu nhập của thành phố đến từ ngành du lịch.

Kể đó là Orlando, 145 ngàn đôla cho mặt căn nhà trung bình. Orlando, nơi có mặt cửa ngõ ngẩng đầu i Việt khá đông, kho bãi trên diện tích 20 ngàn ngẩng đầu i, nơi tiếp nhận với những địa điểm du lịch như Disney World và Universal Studio hàng năm thu hút không biết bao nhiêu du khách trên toàn quốc và từ nhiều nước khác, trong số này phải kể đến Canada, các quốc gia châu Âu và nam Mỹ.

Không chỉ ngành du lịch giúp cho kinh tế Orlando hồi phục, đến đến số hồi sinh trong thị trường nhà đất. Một nhân tố tại thành phố cũng gia tăng nhờ những công trình xây dựng trung tâm y tế rất lớn ở đông nam Orlando, bao gồm mặt quân y viện mới, trường y khoa của đại học Florida, mặt cửa sổ nghiên cứu y học và mặt bệnh viện nhi đồng.

Theo ông Stephen Baker, chủ tịch hội các nhà địa ốc ở vùng cho biết việc thành lập trung tâm y tế sẽ tạo động lực rất nhiều việc làm thuộc ngành công nghệ cao, sẽ cho thành phố.

Nền kinh tế đang lấy lại mặt cửa sổ nh, theo dõi kinh tế giúp giá nhà gia tăng, trung bình 4,5% mặt năm trong vòng 5 năm tới.

Một doanh nhân môi giới địa ốc, anh Ryan Hội Hà, làm việc cho công ty địa ốc Charles Rutenberg Realty, cho biết thêm về tình hình thị trường địa ốc tại Orlando và Sarasota:

"Nhà mới xây lên bán cũng khá, vì hiện giờ kinh tế cũng đỡ rồi, ngẩng đầu i ta đi mua nhà cũng nhiều, với lại tôi thấy bây giờ thấp nên ngẩng đầu i ta đi mua nhà nhiều, nên các builder (nhà thầu xây dựng) bán cũng khá lắm."

Với giá nhà ở Orlando, anh Hà cho biết:

"Trung bình giá một căn nhà diện tích đất ở chung 2.500 Square feet (chung 230 mét vuông) chỉ 150 đến 170 ngàn đô la. Ra khỏi trung tâm Orlando chút xíu, nhà xây khoảng năm 2006, 2007 giá chung 170 hay 180 ngàn đô la.

Tất cả đều phụ thuộc vào tình hình công ăn việc làm, và riêng tại Orlando, anh Ryan Há cho biết:

"Nếu kinh tế không khá hơn, người ta sẽ bán nhà nhanh. Nhưng tại Orlando, số nhà bank owned (do ngân hàng làm chủ vì người mua không trả tiền, bị tịch biên) càng ngày càng giảm, còn short sale (chủ nhà thông qua ngân hàng xin bán dưới số nhà của ngân hàng vì số tiền không trả tiền) người ta bán một đất thôi, mấy năm rồi người ta đã bán nhanh rồi, nên mấy năm tại sẽ giảm.

Quay sang Fort Myers, một thành phố với thị trường nhà đất cũng đang hồi phục nhanh, người dân coi là chung đất dành cho người nghỉ hưu, giá một căn nhà trung bình là 115 ngàn đô la. Giá nhà tại khu vực đông dân trong thành phố cũng coi như tăng cao nhất so với toàn quốc trong năm qua, 31% so với 12 tháng trước đó, theo Realtor.com.

Một số thành phố và thị trấn khác của Florida thông qua đất coi là người dành cho người đã hưu với các sân golf cũng đang trên đà hồi phục nhanh là Sarasota, Naples, Fort Lauderdale và Lakeland.

Tại Florida, có rất nhiều chung đất của người nghỉ hưu vì nhiều lý do, trước hết là giá nhà đất tại vùng đất không cao như các vùng thị trấn đông đúc hay vùng biển phía tây Hoa Kỳ. Một cộng đồng gốc Việt tại thị trấn Palm Coast, một thị trấn gần biển, dân số 50 ngàn dân, ông Nguyễn Văn Sen, cho biết ông đã mua miếng đất nơi ông cư trú bây giờ từ năm 1987, trong 10 năm hết tiền. Đến năm 2007 chuyển bán nghỉ hưu, ông mới xây nhà và đến từ New York xuống đây đó đất 2 năm nay.

Florida vẫn là nơi có những ngôi nhà đẹp nhất; giá nhà đất đang hồi phục

Tác Giả: Lan Pháng - VOA

Thứ Tư, 29 Tháng 2 Năm 2012 07:39

Ông cho biết lý do nhiều người mua nhà là họ thích đến vùng Florida:

"Ai cũng thích vùng miền này, mọi người già thích tản bộ, đi xe đạp ngoài trời. Ở miền bắc và miền nam mà người đi đông quá đông đúc, người ta không thích, ra đi người ai nấy cúi đầu đi không ai chào hỏi ai. Còn ở đây đa số đi ngang qua đều gật đầu chào, nói hello, rất thân tình, vui vẻ, tôi thích đi vào đó lắm."

Ông cho biết thêm trong thành phố ông có nhiều công viên có nhiều con đường khang trang dành riêng cho người đi bộ, đi xe đạp qua những cánh rừng cây cối mát mẻ, thoáng đãng nên họ thích đi vào hít thở khi nhiều người mua nhà đến Florida làm nhà ở.