

Khi giá nhà tại California xuống quá mức

Mai Loan

Đối với giới đầu tư trong thế giới tư bản, một trong những quy luật gần như được mọi người công nhận là có giá trị vững bền nhất: đó là trị giá của các chứng khoán đều tăng giá trong trường kỳ. Thật vậy, cho dù các thị trường có lên xuống tùy theo chu kỳ lúc hưng thịnh (*bull market*) hoặc lúc suy vi (*bear market*), thì loại đầu tư vào thị trường chứng khoán vẫn chắc ăn và có lời hơn đa số các loại đầu tư khác. Vì lẽ đó nên nhiều chuyên gia tư vấn thường đưa ra lời khuyên có tính cách cổ điển rằng cứ mua đủ loại cổ phiếu khác nhau và để yên đó trong một thời gian dài và không chú ý đến nó, nhưng trong 7 hay 10 năm trở lên, thì sẽ thấy rằng giá trị của các cổ phiếu này đều tăng hơn nhiều so với những món đầu tư khác. Đây là lời khuyên kiểu chắc ăn tuy rằng có hơi chậm chạp kiểu nhất gan, và do đó thường bị bỏ quên trong thời gian qua khi nhiều người chú ý và lao đầu vào kiểu đầu tư chứng khoán nhưng thay đổi thường xuyên, có khi từng ngày (*day trading*), nhờ ở kỹ thuật tiến bộ của thông tin qua mạng Internet. Kiểu đầu tư thay đổi xoành xoạch thường xuyên này có phần hấp dẫn hơn, nhất là khi thấy mình có thể kiếm lời mau lẹ chỉ trong có một ngày, nhưng lắm khi cũng dẫn đến cảnh tán gia bại sản như trường hợp đã xảy ra cho hàng triệu người lao đầu vào phong trào *day trading* của những chứng khoán các công ty *dot.coms* vào cuối thế kỷ trước.

Một trong những quy luật khác về đầu tư cũng gần như được chấp nhận là chân lý: đó là việc đầu tư vào địa ốc, mua nhà để ở, bao giờ cũng có lợi trong trường kỳ. Dĩ nhiên, việc đầu tư mua nhà ở đây áp dụng cho những trường hợp bình thường chứ không phải là chuyện đầu cơ để đánh cá vào tình trạng giá nhà tăng vọt giúp cho người mua có thể bán lại một cách nhanh chóng để mua những căn nhà khác và kiếm lợi tiếp, một hiện tượng đã xảy ra tại nhiều nơi trong nước Mỹ cách nay vài năm dẫn đến tình trạng căng phồng như bong bóng về giá cả để rồi sau đó lại vỡ bóng xì hơi khiến cho thị trường địa ốc bị sụp đổ và dẫn đến những cơn khủng hoảng của các thị trường tín dụng và suy thoái kinh tế toàn cầu còn kéo dài đến ngày nay.

Cả hai ‘quy luật’ này cũng đúng về mặt kinh tế học cũng như về mặt thực tế, dựa trên sự kiểm nghiệm trong đời sống từ nhiều năm qua. Đầu tư vào giá cổ phiếu bao giờ cũng có lời trong đường dài vì nền kinh tế trong xã hội bao giờ cũng phải tăng trưởng để phục vụ cho nhu cầu của con người, lúc nào cũng muốn đẩy mạnh việc tăng gia sản xuất để kiếm lợi thêm. Do đó khi nền kinh tế được phát triển thì giá trị cổ phiếu của các hãng xưởng trong xã hội cũng phải tăng theo, đem lại lợi nhuận cho những người nào đã đầu tư mua cổ phiếu vào lúc còn ở giá rẻ của những năm về trước.

Đầu tư về nhà cửa bao giờ cũng có lợi theo cùng nghĩa như vậy, vì số dân trên thế giới bao giờ cũng gia tăng kể từ khi có loài người được sinh ra trên cõi đời này. Và do đó nhu cầu để có nhà ở bao giờ cũng là điều cần thiết, và với quy luật cung cầu trên thị trường, thì trong đường dài giá nhà cửa bao giờ cũng gia tăng vì số lượng người nhà cửa trên thị trường bao giờ cũng không đáp ứng nổi với số lượng cư dân càng ngày càng tăng, bỏ qua những giai đoạn thăng trầm bất thường của những vụ đầu cơ bạo phát nhưng bạo tàn.

Thế nhưng tại nhiều phần đất ở miền Nam California, sự sụp đổ của thị trường địa ốc mới đây dường như đã làm đảo lộn cái ‘quy luật’ gần như vững chắc ấy về giá trị của việc đầu tư vào nhà cửa. Đó là trường hợp của nhiều khu phố mà giá nhà cửa hiện nay còn rẻ hơn cả giá của khoảng 20 năm về trước, ấy là chưa kể đến hệ quả của tình trạng lạm phát càng khiến cho sự mất giá thật ra còn nặng nề hơn. Thật vậy, chẳng hạn như một

căn nhà được mua vào năm 1989 với giá 100,000 Mỹ-kim rồi tăng giá dần trải qua thời gian, để rồi sau đó lại xuống giá trở lại và giờ đây chỉ còn trị giá có 80,000 Mỹ-kim vào thời điểm của năm 2009. Trong thực tế, điều này có nghĩa là không phải nó chỉ mất giá có 20,000 đồng mà còn nhiều hơn thế nữa, vì 80,000 Mỹ-kim ngày nay có thể trị giá ngang hàng với khoảng từ 50,000 đến 60,000 Mỹ-kim của thời điểm năm 1989. Do đó, việc mất giá nhà cửa còn thấp hơn cả giá của hai thập niên về trước là một hiện tượng hi hữu khó ai tưởng tượng nổi.

Thế nhưng điều đó cũng đã xảy ra ngay tại miền Nam California, không xa lắm khu thủ đô của người Việt tị nạn. Đó là trường hợp đã xảy đến cho ông John Beatrice, 55 tuổi, kỹ sư về ngành hàng không và là cư dân tại thành phố Lancaster, nằm về phía đông bắc của Los Angeles County. Vào năm 1989, ông này đã tậu một căn nhà 2 tầng lầu mới toanh trên đường Mulberry với giá 120,000 Mỹ-kim, một cái giá mà ông cho là vừa phải và dư sức để chi trả khi ông dự định sống đời ở đây cho đến lúc về hưu, mặc dù ông cũng biết là thị trường giá cả địa ốc cũng thay đổi lên xuống thường xuyên. Nhưng ông không ngờ là nó lại lên xuống, đúng hơn là xuống đến mức thậm tệ như vậy khi tình cờ thấy cô con gái của ông đang đi tìm mua nhà trong vùng gần đó và khám phá ra rằng giá nhà hiện nay còn rẻ hơn thời kỳ cô còn nhỏ bé tí của 20 năm về trước.

Thật vậy, cũng trên con đường Mulberry này, cách nhà của ông Beatrice có 2 căn là một căn nhà khác lớn hơn nhưng chỉ bán với giá là 66,500 Mỹ-kim vào tháng 4 vừa qua, tức là nó chỉ bằng khoảng phân nửa cái giá 130,000 Mỹ-kim khi mới được xây vào năm 1992. Vào lúc thị trường địa ốc lên cơn sốt tại California vào năm 2005, nó được bán với giá là 330,000 Mỹ-kim.

April 1989 to April 2009		
City	ZIP Code	Pctg. change
Palmdale	93591	-44.2
Palmdale	93550	-17.9
Lancaster	93534	-32.5
Lancaster	93535	-20.2
Hemet	92543	-14.8

Sự tụt giá nhà thê thảm tại nhiều vùng tại miền Nam California.



Trị giá nhà hết còn gia tăng theo thời gian như nhiều người tin tưởng từ lâu.

Những chi tiết này đã được trình bày trong một bài phóng sự dài của ký giả Peter Y. Hong đăng trong mục “Business” (Thương Mại) trên tờ nhật báo Los Angeles Times đề ngày 10-6-2009 vừa qua. Dĩ nhiên, không phải nhà cửa nào ở miền Nam California cũng đều tụt giá thê thảm như trường hợp xảy ra tại Lancaster như được mô tả trong bài báo. Nếu tính trên một vùng rộng lớn thường được gọi là vùng Southland hoặc là Greater Los Angeles Area bao gồm các quận hạt Los Angeles, Orange, Riverside, San Bernardino và Ventura thì giá bình quân (*median price*) cho một căn nhà là 247,000 Mỹ-kim vào tháng 4 vừa qua, tức là bằng với giá vào thời điểm của năm 2002, theo như các con số thống kê thu thập được từ một văn phòng tư vấn về địa ốc là MDA DataQuick.

Xin mở một dấu ngoặc để nói về thuật ngữ “*median price*”, tức là giá bình quân, và có người còn gọi là giá trung vị. Giá này thường bị lầm lẫn và hiểu sai với giá trung bình “*average price*”. Hai từ ngữ thoạt nghe và trong nhiều trường hợp có ý nghĩa gần giống nhau, nhưng trong toán học thì có hơi khác và được áp dụng trong

nhiều trường hợp khác nhau. Giá trung bình là giá đổ đồng mọi thứ cộng lại và chia cho tổng số món hàng để tính ra mức trung bình, trong khi giá bình quân là giá mà số hàng được bán với giá trên nó bằng với số hàng được bán với giá dưới nó. Chẳng hạn như khi chúng ta có tổng cộng 3 căn nhà trong một khu phố với giá là 30,000 đồng, 300,000 đồng và 3 triệu đồng. Giá trung bình một căn nhà trên khu phố này sẽ là 1,110,000 đồng, có nghĩa là muốn mua hết cả 3 căn trong khu phố thì phải trả gấp 3 lần giá trung bình. Trong khi đó, giá bình quân một căn nhà trên khu phố này là 300,000 đồng vì nằm ở giữa. Do đó trong trường hợp này thì giá trung bình và giá bình quân hoàn toàn khác nhau. Nhưng trong một thí dụ khác khi ta có 3 căn nhà trong một khu phố khác với những giá như 100,000 đồng, 300,000 đồng và 500,000 đồng thì giá trung bình sẽ là 300,000 đồng (900,000 chia cho 3) và giá bình quân cũng là 300,000 đồng. Ngôn ngữ ở trong nước sau thời Việt cộng vào chiếm miền Nam thường dùng từ ngữ “bình quân” để nói đến từ ngữ “trung bình”.

Trở về với giá nhà tại vùng Southland thì những khu nằm về phía đông bắc của Los Angeles County gọi là Antelope Valley và phía sâu trong nội địa gọi là Inland Empire (gồm hai quận hạt Riverside và San Bernardino) có giá nhà bình quân còn thấp hơn cả giá của thời điểm năm 1989. Vùng Antelope Valley là khu nằm ở phía đông bắc của quận hạt Los Angeles cách xa khoảng 70 dặm về phía bắc của Los Angeles, thường không có đông dân chúng nhưng có hai thành phố lớn nhất nằm gần nhau là Palmdale và Lancaster với tổng cộng khoảng 450,000 cư dân. Còn vùng Empire Inland bao gồm hai quận hạt thưa dân nhưng lại có diện tích to lớn là Riverside và San Bernardino chạy từ thành phố Riverside đến sát biên giới với tiểu bang Nevada. Gọi là Inland (nằm sâu trong đất liền) vì khu này được kể là nằm sâu đến khoảng 38 dặm từ bờ biển là Huntington Beach.

Điều này có nghĩa là hàng chục ngàn căn nhà tại những vùng đất này, mặc dù vẫn còn ở trong tình trạng tương đối coi được vì chỉ mới xây có 20 năm, đã hoàn toàn bị mất hết giá trị của nó sau thời gian dài 20 năm mà đáng lẽ ra nó phải được tăng giá hơn so với thời gian.

Thật vậy, chẳng hạn như tại thành phố Lancaster ở khu có mã số bưu điện (Zip code) 93535 thì giá bình quân một căn nhà là 87,000 Mỹ-kim, tức là đã mất đến gần 3/4 trị giá của nó ở vào thời kỳ cao nhất vào đầu năm 2007 khi nó lên cao đến mức 334,500 Mỹ-kim. Thế nhưng sự tụt giá này cũng còn chưa tệ, vì tại thành phố San Bernardino nằm sát cạnh Quận Cam ở về phía đông bắc trên đường đi về phía Las Vegas, ở khu có mã số bưu điện 92410 thì giá bình quân một căn nhà chỉ còn có 61,000 Mỹ-kim tức là đã tụt giá đến 84% so với thời kỳ hoàng kim trước đây vào năm 2007 khi có giá đến 370,000 Mỹ-kim.

Theo kinh tế gia Edward Leamer của trường Đại học UCLA thì việc mất giá nhà tệ hại như vậy chỉ trong một kỳ suy thoái -- tụt giá thấp hơn cả 20 năm về trước -- là một hiện tượng chưa bao giờ xảy ra. Và rõ ràng là điều bất thường này là hậu quả của tình trạng thả lỏng và cầu thả về tín dụng khiến cho nhiều người tha hồ nộp đơn vay tiền để mua nhà, từ đó tạo ra tình trạng đòi hỏi mua nhà khiến cho giá nhà tăng cao quá mức bình thường tạo nên một cơn sốt giá giả tạo. Đến khi cơn sốt giá này bị xì hơi do bởi sự suy thoái kinh tế thì số nhà này càng bị bỏ rơi khiến cho giá nhà càng xuống thấp đến mức khó cứu chữa. Điều trở trêu là những kẻ không có dư khả năng để mua nhà trước đây những đã liều lĩnh hoặc nghe theo lời dụ dỗ để vay nợ mua nhà chỉ có thể mua được những căn nhà tại những vùng khá xa (như các khu Antelope Valley và Empire Inland) những trung tâm thị tứ có đông việc làm (vì giá tại những nơi này đã quá đắt) và chấp nhận việc di chuyển hàng ngày xa xôi mất nhiều thì giờ khi đi làm. Tuy nhiên, đến khi cơn suy thoái kinh tế nổ ra thì mọi người đều mất việc, và đến lúc này thì không còn ai còn thiết tha nghĩ đến việc mua nhà tại những khu này, cho dù là với giá rẻ mạt. Và chính hiện tượng này mới dẫn đến hậu quả làm cho giá nhà tụt thấp hơn cả giá của nó khoảng hai thập niên về trước.

Mai Loan

Mailoan74@yahoo.com

Houston, Texas 12-06-2009