



## Prețurile locuințelor din SUA au crescut cu 29% față de nivelul pre-panemic

● Asociația Națională a Agenților Imobiliari din Statele Unite: Prețul mediu al unei locuințe unifamiliale existente a atins recordul de 412.500 de dolari în 2024 - de cinci ori mai mare decât venitul mediu al gospodăriilor

**P**rețurile locuințelor din Statele Unite ale Americii (SUA) au crescut cu aproape 30% din 2019 până în prezent, ajustate în funcție de inflație, conform unui raport referitor la starea locuințelor la nivel național, realizat de Centrul Comun pentru Studii privind Locuințele din cadrul Universității Harvard, informează Statista.

Rata de creștere variază foarte mult în anumite zone metropolitane din SUA - de la 60% în Knoxville, Tennessee, la 1,7% în zona San Francisco-Oakland-Fremont din California.

Potrivit Asociației Naționale a Agenților Imobiliari, prețul mediu al unei locuințe unifamiliale existente în SUA a atins un nivel record de 412.500 de dolari în 2024 - de cinci ori mai mare decât venitul mediu al gospodăriilor.

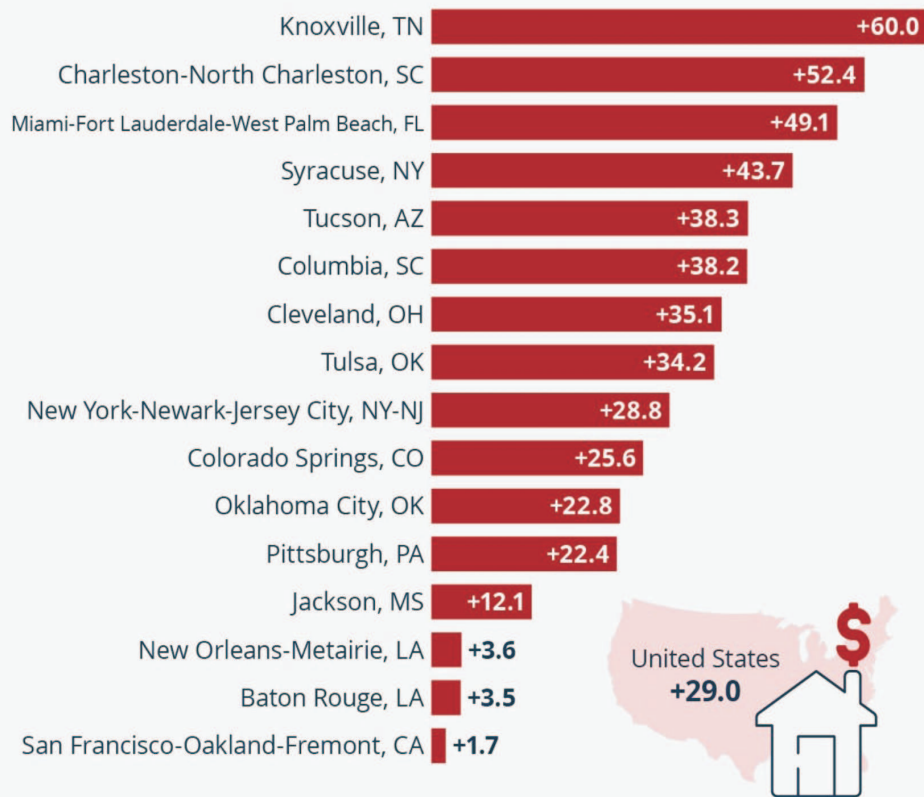
În ultimii ani, creșterea prețurilor locuințelor a depășit cu mult creșterea veniturilor gospodăriilor. Conform raportului menționat, în 2024, raportul preț/venit a ajuns la 5. Acesta este cu mult peste nivelul de 4,1 înregistrat înainte de pandemie, în 2019. În anii 1990, raporturile preț/venit erau, în medie, de numai 3,2.

Numărul achizițiilor de locuințe în SUA - la cel mai scăzut nivel de după mijlocul anilor 1990

În 2025, prețurile mari de pe piața imobiliară și ratele ridicate ale dobânzilor din SUA au redus numărul achizițiilor de locuințe la cel mai scăzut nivel de după mijlocul anilor 1990. Autorii raportului citat explică faptul că

(continuare în pagina 59)

## Evoluția prețurilor locuințelor din SUA între trimestrul întâi din 2019 și primele trei luni din 2025, în anumite zone metropolitane



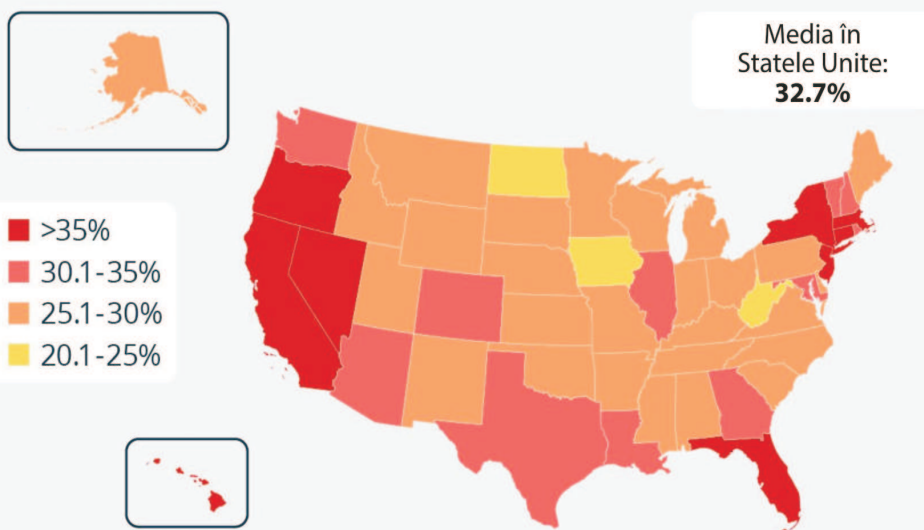
Modificările prețurilor reale ale locuințelor ajustate la dolari, în trimestrul întâi din 2025

Sursa: RealPage, date calculate de Centrul Comun pentru Studii privind Locuințele din cadrul Universității Harvard



statista

## Ponderea gospodăriilor care dețin sau au închiriat locuințe și care au fost împovărate de costuri în 2023, pe state



Gospodăriile împovărate de cheltuieli alocă peste 30% din venituri pentru locuință și utilități

Sursa: Datele Biroului de Recensământ al SUA, analizate de Universitatea Harvard



statista

(urmare din pagina 58)

majorarea primelor de asigurare, cât și a impozitelor pe proprietate au sporit presiunea financiară asupra deținătorilor de locuințe, în timp ce chiriile mari au lăsat un număr tot mai mare de persoane împovărate cu aceste costuri, în ciuda abundenței de apartamente noi. Acest lucru a contribuit, la rândul său, la o creștere bruscă a numărului de persoane fără adăpost în Statele Unite.

Perspectiva este departe de a fi pozitivă, în condițiile în care JCHS avertizează: "Distrugerile fără precedent cauzate de incendiile de vegetație au evidențiat și mai mult amenințarea tot mai mare la adresa fondului locativ din cauza dezastrelor legate de climă. În același timp, sprijinul federal pentru locuințe este în scădere, creând incertitudine cu privire la disponibilitatea programelor cruciale de asistență. Posibilitatea iminentă a unei recesiuni economice exacerbează provocările deja enorme cu care se confruntă SUA în domeniul locuințelor".

## Milioane de persoane eligibile rămân fără sprijin financiar imobiliar

Milioane de persoane eligibile să primească sprijin financiar pentru cheltuielile cu locuințele în Statele Unite rămân fără acesta, potrivit raportului Centrului Comun pentru Studii privind Locuințele din cadrul Universității Harvard. În 2021 (cele mai recente date disponibile), un număr record de 8,5 milioane de gospodării cu chiriași cu venituri foarte mici și probleme imobiliare grave au rămas fără asistență federală, ceea ce reprezintă o creștere cu 3,3 milioane de gospodării din 1991, notează Statista. Printre problemele grave se numără cheltuielile cu peste 50% din venituri pentru chirie și utilități sau traiul în locuințe extrem de inadecvate.

Autorii raportului avertizează că reducerile propuse ale resurselor federale privind sprijinul crucial pentru locuințe ar lăsa și mai multe persoane cu probleme imobiliare grave. Aceștia explică: "Programele de asistență pentru închiriere, cum sunt voucherele pentru alegerea locuinței, locuințele sociale și creditele fiscale pentru locuințe cu venituri mici, oferă resurse vitale pentru aproximativ 5,1 milioane de gospodării. Majoritatea gospodăriilor asistate de Departamentul pentru Locuințe și Dezvoltare Urbană (HUD) din SUA au venituri extrem de mici și includ copii, adulți în vârstă sau persoane cu dizabilități. Aceste programe, care ajută gospodăriile vulnerabile și extind oferta de locuințe accesibile, sunt deja subfinanțate".

(continuare în pagina 60)





(urmare din pagina 59)

## O treime din SUA este împovărată de costul locuințelor

Datele Biroului de Recensământ al SUA, analizate de Universitatea Harvard, arată că o treime din toate gospodăriile americane, fie că achiziționează sau închiriază o locuință, cheltuiesc mai mult decât treimea recomandată din venitul lor pe locuințe și utilități și, prin urmare, se califică drept împovărate de costuri, potrivit Statista.

În timp ce proporția generală a gospodăriilor împovărate de costul locuințelor în SUA a fost de 32,7% în 2023, mai multe state au avut poveri medii mai mari. California, cunoscută pentru costul vieții ridicat, a avut o cotă de 41,7% (gospodării împovărate), urmată de Hawaii - cu 39,5%, Florida - cu 38,6% și New York, cu 38,2%. În general, statele de pe Coasta de Vest și cele din nord-estul populat al țării au înregistrat cele mai mari poveri, la care se adaugă Florida și Hawaii. Cele mai puțin împovărate gospodării se găsesc în interiorul țării, în Virginia de Vest, Dakota de Nord și Iowa, unde mai puțin de un sfert dintre gospodării au simțit o povară financiară supradimensionată din cauza costurilor locuințelor. Colorado și Texas s-au clasat pe locurile 11 și 12.

Potrivit raportului publicat la finele lunii iunie, chiriașii sunt mai des supra-împovărați de costurile lor decât proprietarii de locuințe,

însă decalajul s-a redus în ultimii ani. Înainte și după Marea Recesiune (criza economică mondială care a început în 2007), proprietarii de locuințe erau mai împovărați decât chiriașii din țară, dar acest echilibru s-a schimbat în 2012, când chiriașii au început să fie mai împovărați de creșterea costurilor chiriilor, în timp ce proprietarii profitau de ratele zero ale dobânzilor, notează sursa citată. Odată cu sfârșitul erei "fără dobânzi", în 2022, povara proprietarilor a crescut considerabil, în timp ce dificultățile economice ale crizei inflaționiste au afectat ambele tipuri de gospodării. Cercetătorii au identificat, de asemenea, primele de asigurare și impozitele pe proprietate mai mari ca o problemă pentru proprietari, afirmând că mai mult de jumătate dintre chiriași cheltuiau peste 50% din venitul gospodăriei pentru închiriere în 50 din cele mai mari 100 de zone metropolitane din Statele Unite.

## Economia SUA, într-un declin mai accentuat decât arătau așteptările

Economia SUA a scăzut cu 0,5% în perioada ianuarie-martie 2025, în ritm anual, acesta fiind primul declin din ultimii trei ani, conform datelor oficiale publicate de administrația americană la finele lunii iunie. Cauza acestei evoluții negative o reprezintă războaiele comerciale lansate de președintele Donald Trump.

În luna mai, Departamentul Comerțului de la Washington estima că Produsul Intern Brut al SUA a scăzut cu 0,2% în primul trimestru

din 2025, în ritm anual, după un avans de 2,4% în ultimele trei luni din 2024. Economiștii anticipau o creștere a PIB între 0,3% și 0,8%.

Amintim că, începând cu luna aprilie, Donald Trump a generat tensiuni comerciale semnificative în urma majorării tarifelor pe importuri, companiile din Statele Unite încercând să aducă mărfuri din străinătate înainte ca noile taxe vamale să intre în vigoare.

Importurile SUA au crescut cu 37,9% în perioada ianuarie-martie 2025, acesta fiind cel mai rapid ritm de avans de după 2020. Cheltuielile de consum, care sunt responsabile pentru mai mult de două treimi din economia americană, au crescut cu doar 0,5% în perioada ianuarie-martie 2025, după ce estimarea preliminară indicase un avans de 1,2%.

De menționat că încrederea consumatorilor americani se află la cel mai scăzut nivel din ultimii cinci ani, iar sentimentul în rândul reprezentanților companiilor este unul de dezamăgire. Multe companii și-au retras previziunile financiare anuale din cauza incertitudinilor privind cheltuielile gospodăriilor.

Economiștii se așteaptă la o creștere a PIB-ului SUA de 0,3% în trimestrul al doilea din 2025. Datele preliminare ale Departamentului american al Comerțului privind evoluția economiei în perioada aprilie-iunie 2025 sunt programate să fie publicate la data de 30 iulie.