



Piața imobiliară din SUA nu mai este un motor al generării de avere

- Prețurile locuințelor continuă să scadă și nu țin pasul cu inflația

Prețurile ridicate ale locuințelor și ratele ipotecare mari din SUA au creat condiții inaccesibile pentru mulți americani, iar capacitatea pieței imobiliare de a crea mai multă bogăție a scăzut. Asta pentru că, deși prețurile locuințelor continuă să se mențină în jurul nivelurilor record, ele scad și rămân în urma ratei inflației, care a urcat pe fondul tarifelor impuse de președintele Donald Trump,

conform msn.com.

"Pentru prima dată în ultimii ani, prețurile locuințelor nu reușesc să țină pasul cu inflația generală", atrage atenția Nicholas Godec, șeful departamentului de Titluri cu Venit Fix și Mărfuri din cadrul S&P Dow Jones Indices, amintind că ultima dată când s-a întâmplat acest lucru a fost la mijlocul anului 2023.

Cele mai recente date S&P Cotality Case-Shiller privind prețurile locuințelor au arătat că indicele pe 20 de orașe

a scăzut cu 0,3% în iunie față de luna precedentă, marcând a patra scădere lunară consecutivă. În ritm anual, indicele compozit pe 20 de orașe a crescut cu 2,1%, față de un avans de 2,8% în luna precedentă, iar indicele național a înregistrat o creștere anuală de 1,9%, față de 2,3%. Între timp, indicele prețurilor de consum a crescut cu 2,7% în iunie, față de anul precedent.

(continuare în pagina 17)

(urmăre din pagina 16)

Godec spune: "Această inversare este semnificativă din punct de vedere istoric: în timpul pandemiei de Covid-19, valorile locuințelor au crescut cu rate anuale de două cifre, depășind cu mult inflația, generând o bogăție reală, substanțială pentru proprietari. Acum, averea imobiliară americană a scăzut de fapt în termeni ajustați la inflație în ultimul an - o eroziune notabilă care reflectă noul echilibru al pieței. Prețurile scăzute sugerează că cererea de locuințe rămâne redusă, în ciuda faptului că primăvara și vara sunt, din punct de vedere istoric, perioade de vârf pentru cumpărarea de locuințe".

Nicholas Godec: "Sezonul de vânzări din acest an, un eșec"

Conform sursei citate, sezonul de vânzări din acest an a fost un eșec pe piața imobiliară. Deși vânzările de locuințe existente au crescut recent, acestea sunt încă scăzute, iar prețurile sunt constante. În plus, vânzările de locuințe noi scad odată cu declinul prețurilor. Condițiile au fost atât de grave încât economistul șef al Moody's Analytics, Mark Zandi, a tras un semnal de alarmă și mai puternic asupra pieței imobiliare luna trecută.

În opinia lui Nicholas Godec, schimba-

rea recentă de pe piața imobiliară din SUA ar putea reprezenta noua normalitate - dar una care are și un aspect pozitiv. "Privind în perspectivă, maturizarea acestui ciclu imobiliar pare să se stabilizeze în jurul creșterii inflației în raport cu paritatea, mai degrabă decât în jurul motorului de generare a averii din ultimii ani", a spus Godec.

Acest lucru se întâmplă în contextul în care punctele fierbinți din epoca pandemiei din Centura Soarelui din SUA (regiune care se întinde în sud-est și sud-vest) s-au răcit, cererea fiind orientată din ce în ce mai mult către centre industriale consacrate, care se bucură de fundamente durabile, precum creșterea ocupării forței de muncă, o accesibilitate mai mare și o demografie favorabilă. "Deși aceasta reprezintă o pierdere a câștigurilor extraordinare de care s-au bucurat proprietarii de locuințe între 2020 și 2022, situația poate semnala o traiectorie pe termen lung mai sănătoasă, în care aprecierea locuințelor se aliniază mai strâns cu fundamentele economice extinse, decât cu excesul speculativ", a adăugat Godec.

EY-Parthenon: "Prețurile locuințelor vor deveni negative, în bază anuală"

Între timp, analiștii de la EY-Parthenon par mai pesimiști în ceea ce privește piața imobiliară, conform unui ra-

port publicat recent, în care anticipează că prețurile locuințelor vor deveni negative în bază anuală, până la sfârșitul lui 2025, din cauza cererii scăzute și a creșterii stocurilor.

Anunțurile imobiliare au sporit cu 25% față de anul precedent, iar stocurile de locuințe au crescut timp de 21 de luni consecutive. Constructorii de locuințe sunt, de asemenea, precauți, având în vedere că cererea este sub presiune, iar costurile de construcție sunt încă ridicate.

"Privind în perspectivă, se așteaptă ca piața imobiliară să rămână stagnantă, deoarece încetinirea creșterii veniturilor și costurile de împrumut persistent ridicate continuă să limiteze cererea", se arată în raportul EY, care adaugă: "Deși modificările propuse la mediul de reglementare pot contribui la îmbunătățirea sentimentului constructorilor, costurile ridicate de construcție datorate tarifelor mai mari, împreună cu stocurile ample, vor continua să limiteze activitatea de construcții".

