

أصحاب المنازل في الولايات المتحدة يخسرون 2.3 تريليون دولار منذ يونيو



خسر أصحاب المنازل في الولايات المتحدة 2.3 تريليون دولار منذ يونيو/ حزيران، وفقاً لتقرير جديد صادر عن شركة الوساطة العقارية «ريدفين». وبلغت القيمة الإجمالية للمنازل الأمريكية 45.3 تريليون دولار في نهاية عام 2022، بانخفاض 4.9% من أعلى مستوى قياسي بلغ 47.7 تريليون دولار في يونيو/ حزيران. ويشير هذا الرقم إلى أكبر انخفاض بالنسبة المئوية في الفترة من يونيو/ حزيران إلى ديسمبر/ كانون الأول منذ عام 2008

ويأتي التقرير وسط زيادة معدلات الرهن العقاري؛ حيث يحاول بنك الاحتياطي الفيدرالي كبح التضخم. واستقر معدل الرهن العقاري الثابت لمدة 30 عاماً عند 6.36% في ديسمبر/ كانون الأول، أي ضعف ما كان عليه في بداية عام 2022. وعلى الرغم من انخفاض معدلات الفائدة في أوائل فبراير/ شباط، فإنها ارتفعت منذ ذلك الحين إلى مستويات ديسمبر/ كانون الأول، مما أثار استياء المشترين

ونتيجة لذلك، يجد الأمريكيون أنفسهم أكثر تردداً في شراء المنازل. وبلغ متوسط سعر بيع المنازل في الولايات المتحدة 383249 دولاراً في يناير/ كانون الثاني، بزيادة 1.5% فقط على العام السابق، وفقاً للتقرير

وسلط تقرير «ريدفين» الضوء على منطقة خليج سان فرانسيسكو، مشيراً إلى أن «المنطقة شهدت أكبر انخفاض في قيمة العقارات، مقارنة بأجزاء أخرى من البلاد». على سبيل المثال، انخفضت القيمة الإجمالية لمنازل سان فرانسيسكو بنسبة 6.7% في ديسمبر/كانون الأول، لتصل إلى 517.5 مليار دولار، بانخفاض قدره 37.3 مليار دولار على أساس سنوي.

وقال علي مافي، وكيل عقارات «ريدفين» في سان فرانسيسكو: «ثلاثة عقارات من قوائمنا، بيعت مؤخراً بموجب عقد». «بعد أن ظلت في السوق لأكثر من شهر

وأضاف: «لقد قاموا جميعاً بعروض قليلة هنا وهناك في الخريف، لكن لم يرغب أي مشترٍ في الضغط على الزناد. ثم فجأة في العام الجديد، كان لدينا 10 أو 15 شخصاً يتجولون في كل عقار

• سوق الإسكان في فلوريدا

وفي غضون ذلك، أشار التقرير إلى أن «سوق الإسكان في فلوريدا ظل قوياً، مع أكبر زيادة في قيمة العقارات مقارنة بأجزاء أخرى من البلاد». وارتفعت القيمة الإجمالية للمنازل في ميامي بنسبة 19.7% على أساس سنوي (77 مليار دولار) إلى 468.5 مليار دولار في ديسمبر/كانون الأول

وقالت إلينا فليك، وكيلة العقارات في فلوريدا،: «إن سوق الإسكان في فلوريدا يتم دعمه من قبل الأشخاص الذين «ينتقلون من الشمال وحتى الساحل الغربي مؤخراً»

وأضافت: «يتدفق الناس من نيوجيرسي ونيويورك، ويرجع ذلك في جزء كبير منه إلى أن فلوريدا بها منازل ميسورة». «الكلفة نسبياً ولا توجد ضرائب على الدخل

وأشار التقرير إلى أن «أداء المدن الأمريكية أسوأ بكثير من الضواحي الأمريكية». بينما زادت قيمة المنازل الحضرية بنسبة 2.5% إلى 10.8 تريليون دولار على أساس سنوي، قفزت قيمة العقارات في الضواحي بنسبة 6.4% على أساس سنوي، لتصل إلى 25.4 تريليون دولار في ديسمبر/كانون الأول

• انتعاش في السوق

وفي حين يرى بعض الخبراء أن سوق العقارات سيعاني كارثة على نطاق أوسع، يرى بعضهم الآخر أن «الوقت الأكثر تحدياً للسوق قد ولى»، مشيرين إلى أن البيانات التي تظهر على السوق تعد علامات الانتعاش. وعلى سبيل المثال، ارتفعت الثقة بين بناء منازل الأسرة الواحدة في يناير/كانون الثاني للمرة الأولى منذ أكثر من عام، وفقاً للجمعية الوطنية لبناء المنازل / ويلز فارجو. كذلك، ارتفعت مبيعات المنازل المعلقة بنسبة 2.5% في ديسمبر/كانون الأول، مسجلة نهاية التراجع الذي دام ستة أشهر

قال تشن تشاو، رئيس أبحاث الاقتصاد في «ريدفين»، في التقرير: «لقد تخلى سوق الإسكان عن بعض قيمته، لكن معظم مالكي المنازل سيظلون يحنون مكاسب كبيرة من طفرة الإسكان الوبائي

وأضاف: «إن القيمة الإجمالية للمنازل في الولايات المتحدة لا تزال أعلى بنحو 13 تريليون دولار مما كانت عليه في «فبراير/ شباط 2020، قبل شهر من إعلان فيروس كورونا جائحة

وتابع تشاو: «لسوء الحظ، لا يستطيع العديد من الأمريكيين شراء منازل حتى عندما وصلت معدلات الرهن العقاري إلى
«الحضيض في عام 2021، مما يعني أنهم فقدوا فرصة كبيرة لبناء الثروة

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024