الخليج

اقتصاد, آراء وتحليلات, مقالات

9 يناير 2022 21:32 مساء

أزمة الإسكان الأمريكية

*** كونور سين**

أفادت تقارير ببداية أزمة تلوح في قطاع الإسكان بالولايات المتحدة نتيجة التراجع في النمو السكاني. وسجلت إحصاءات النمو السكاني العام الماضي نمواً طفيفاً يقدر بنسبة 0.1% وهو أدنى معدل نمو سنوي منذ تأسيس أمريكا، وسيترتب عليه انخفاض الطلب على المساكن في المناطق الحيوية، وأزمة في القدرة على تحمل تكاليف الإسكان، لا سيما أن السكان لا يفضلون العيش في المناطق الضيقة والمتدنية في الخدمات ما يخلق فجوة بين عدد السكان والإسكان، الأمر الذي سيؤدي إلى انخفاض الطلب على المساكن في المناطق الحضرية الأكثر أهمية في أمريكا.

تضم أمريكا 384 منطقة حضرية، وكان من بين هذه المناطق، 72 منطقة شهدت انخفاضاً كبيراً في أعداد السكان، بالإضافة إلى 50 مليون أمريكي لا يعيشون في أماكن كبيرة حيوية.

ويعزى النمو الطفيف إلى ضعف معدل المواليد وتراجع الهجرة، وانخفاض الخصوبة، وزيادة معدل الوفيات الناجم عن «كوفيد-19»، مع توقعات بزيادة حدة تراجع المواليد في السنوات المقبلة.

ووفقاً لما أظهره البحث السريع من شركة «زيلو» العقارية حول حجم الكثافة السكانية في المناطق الحضرية، سجلت مناطق انخفاضاً في الطلب على المساكن المحيطة بها، وهي: أكرون وأوهايو وسيراكوز ونيويورك وتوليدو بولاية أوهايو، إضافة إلى أن هناك الكثير من المنازل المعروضة للبيع في توليدو بأقل من 200 ألف دولار، ولكن التأثير الأكبر قد يكون عدم رغبة الناس في الانتقال إليها.

لكن في المقابل هناك 39 منطقة حضرية أخرى نمت 2% في العقد الأول من القرن الحادي والعشرين، 8 منها فيها أكثر من مليون شخص بما في ذلك شيكاغو وسانت لويس وبيتسبرج وكليفلاند. وربما ستظل مناطق مثل شيكاغو ومجتمعات الواجهة البحرية مرغوبة بالنسبة للكثيرين، لكن الزخم السلبي العام قد يؤدي إلى رغبة المزيد من الأشخاص في مغادرة مجتمعات الواجهة البحرية وشيكاغو، وعدد أقل منهم الذين يتطلعون إلى الانتقال إليها.

وسيؤدي ذلك إلى الضغط على المناطق المتبقية سريعة النمو، حيث يعيش نحو 67 مليون أمريكي في المناطق الحضرية التي نمت بنسبة 15% على الأقل في عام 2010، مثل أوستن، وتكساس، ورالي، ونورث كارولينا، وبويز، أيداهو، على الرغم من وجود مجال لمزيد من النمو في كل منها، فقد شهدنا ظهور مشكلات القدرة على تحمل التكاليف خلال العام الماضي، ومن غير الواضح مدى السرعة التي يمكن بها بناء البنية التحتية والمنازل لمواكبة الطلب. يميل

السكان الحاليون بشكل متزايد إلى النظر بشكل غير مواتٍ إلى التدفق، الذي يلومونه على زيادة الازدحام والتضخم وتغير الثقافة.

وللتغير المناخي كلمته أيضاً، إذ إن تأثير حرائق الغابات والأعاصير والفيضانات سيجبر الناس على الفرار من الأماكن الجافة والحارة في الغرب والسواحل بالجنوب الشرقي إلى أجزاء أكثر حيوية في البلاد. وقد تشهد بعض المناطق توازناً في النمو السكاني لأسباب مثل «اللاجئين الديمغرافيين»، حيث يتطلع المزيد من الأمريكيين إلى ترك الأماكن التي تشهد انخفاضاً كبيراً في السكان للانتقال إلى أماكن تشهد نمواً متسارعاً، ما يوفر فرص عمل أفضل ومستقبلاً أكثر ازدهاراً.

لذا لا يجب بناء مساكن جديدة من دون تخطيط، إضافة إلى ضرورة الموازنة بين بناء المنازل والمعرض.

وإذ لم تتمكن الشركات من زيادة الأرباح من خلال مضاعفة أعداد المبيعات أو التأجير، فيجب تقليل المنافسة وخفض تكاليف البناء، واللجوء للرقابة الصارمة على الأسواق لإبقاء المعروض من المساكن تحت السيطرة، وبالتالي رفع أسعار المساكن للمحافظة على الأرباح.

بلومبيرج *

"حقوق النشر محفوظة "لصحيفة الخليج .2024 ©