

هبوط مبيعات المنازل القائمة للشهر التاسع على التوالي في أمريكا



تراجعت مبيعات المنازل للشهر التاسع على التوالي في الولايات المتحدة الأمريكية خلال أكتوبر، حيث أدى ارتفاع أسعار الفائدة وارتفاع التضخم إلى إبقاء المشترين على الهامش

وانخفضت مبيعات المنازل المملوكة سابقاً بنسبة 5.9% من سبتمبر إلى أكتوبر، وفقاً للرابطة الوطنية للوسطاء العقاريين. هذا أقوى تراجع منذ ديسمبر 2011، باستثناء انخفاض قصير للغاية في بداية جائحة كوفيد-19

ووضعت قراءة أكتوبر المبيعات بوتيرة سنوية معدلة موسمياً تبلغ 4.43 مليون وحدة. انخفضت المبيعات بنسبة 28.4% على أساس سنوي

ولا يزال العرض منخفضاً، فقد كان هناك 1.22 مليون منزل معروض للبيع في نهاية أكتوبر، بانخفاض أقل بقليل من 1% على أساس شهري وعلى أساس سنوي. هذا معروض لمدة 3.3 شهر بوتيرة المبيعات الحالية. تاريخياً، يعتبر السوق المتوازن بمثابة سوق عرض لمدة ستة أشهر

سعر منزل قائم تم بيعه في أكتوبر 379,100 دولار، بزيادة قدرها 6.6% عن العام السابق. ومع ذلك، فإن بلوغ متوسط مكاسب الأسعار لتقلص، حيث يبدو أن الانخفاض الموسمي في أسعار المساكن في هذا الوقت من العام أعمق بكثير من المعتاد.

لا تزال مستويات المخزون ضيقة، وهذا هو السبب في أن بعض «NAR قال لورانس يون، كبير الاقتصاديين في المنازل المعروضة للبيع لا تزال تتلقى عروض متعددة. في تشرين الأول/أكتوبر، استلمت 24% من المنازل السعر المطلوب. وعلى العكس من ذلك، شهدت المنازل التي ظلت في السوق لأكثر من 120 يوما انخفاضا في الأسعار بمعدل 15.8%».

بشكل عام، دخلت المنازل بموجب عقد في 21 يوما في أكتوبر، ارتفاعا من 19 يوما في سبتمبر و 18 يوما في أكتوبر 2021. كان أكثر من نصف المنازل المباعة في أكتوبر 2022، (64%)، معروضة في السوق لمدة تقل عن شهر، مما يشير إلى ذلك لا يزال هناك طلب قوي إذا تم تسعير المنزل بشكل صحيح.

في حين أن المبيعات تنخفض الآن عبر جميع نقاط الأسعار، فإنها تضعف أكثر في نطاق 100 ألف دولار إلى 250 ألف دولار وفي النطاق الذي يزيد عن مليون دولار. في الطرف الأدنى، من المحتمل أن يكون ذلك بسبب النقص الحاد في المنازل المتاحة في هذا النطاق السعري. وقد تكون الخسائر الكبيرة في سوق الأسهم، فضلاً عن التضخم وعدم اليقين الاقتصادي العالمي، تلقي بنقلها على المشترين المتميزين.

إلى ذلك، شكل المشترون لأول مرة، والذين من المرجح أن يكونوا أكثر حساسية للزيادة في معدلات الرهن العقاري، 28% من المبيعات، بانخفاض عن 29% في العام السابق. عادة ما تشكل هذه المجموعة 40% من مشتريات المنازل. تراجع المستثمرون أو مشترو المنازل الثانية، حيث اشترى 16% من المنازل المباعة في أكتوبر مقارنة ب 17% في أكتوبر 2021.

الرهن العقاري

يذكر أن معدلات الرهن العقاري الآن أكثر من ضعف المستويات القياسية المنخفضة التي شوهدت فقط في بداية هذا العام. لكن التقلبات الأخيرة في أسعار الفائدة تسبب أيضا في إحداث فوضى في المشترين المحتملين. ارتفعت الأسعار في يونيو، واستقرت في يوليو وأغسطس، واستمرت في الارتفاع في سبتمبر وأكتوبر. ثم تراجعوا مرة أخرى بشكل حاد الأسبوع الماضي.

بالنسبة للكثيرين، قد يكون التقلب الأسبوعي في «Realtor.com قالت دانييل هيل، كبيرة الاقتصاديين في موقع معدلات الرهن العقاري وحدها، والذي كان في عام 2022 ثلاثة أضعاف ما كان معتادا، سببا جيدا للانتظار. نظرا للتغيرات من أسبوع لآخر في معدلات الرهن العقاري التي تتسبب في تقلبات تزيد عن 100 دولار في تكاليف السكن «السعر، فمن الصعب معرفة كيفية وضع الميزانية والالتزام بها الشهرية لمنزل متوسط