

مدينتان أمريكيتان فقط توفران منازل بأسعار معقولة



إعداد: خنساء الزبير

وفقاً لتحليل جديد يوازن بين متوسط الأسعار المدرجة مقابل الدخل المحلي فإن مدينتين فقط من أكبر 50 مدينة أمريكية توجد بها منازل بأسعار في متناول اليد لمن يمتلكون منزلاً لأول مرة.

وهذا التقرير المتعلق بالمقدرة على تحمل تكاليف مشتري المنزل لأول مرة، والذي نشره موقع التمويل الشخصي «نيرد واليت» هذا الشهر، يحيي قاعدة قديمة وهي أن من يرغب في شراء منزل لأول مرة يجب عليه وضع ميزانية للشراء بسعر لا يزيد على ثلاثة أضعاف دخل الأسرة.

ورغم أن هذه القاعدة قد تبدو غير واقعية في الوقت الحالي إلا أن المدينتين «بيتسبرغ» و«كليفلاند» لديهما ما يكفي من المساكن ميسورة التكلفة بحيث يبلغ متوسط الأسعار المدرجة أقل من ثلاثة أضعاف متوسط دخل الأسرة للشباب في تلك المدن.

ففي الربع الأخير من عام 2022 تم إدراج متوسط سعر المنازل في «بيتسبرغ» مقابل 214011 دولاراً؛ وهو 2.6 ضعف متوسط دخل الأسرة في المنطقة للمشتريين الأصغر سناً والبالغ 82170 دولاراً

والرقم المذكور للدخل يغطي البالغين الذين تتراوح أعمارهم بين 25 و 44 عاماً، وهي الفئة العمرية التي في الغالب تشتري المنازل لأول مرة

وتم إدراج متوسط أسعار المنازل في كليفلاند بمبلغ 199.410 دولاراً، وهو ما يعادل 2.9 ضعف متوسط دخل الأسرة في تلك المدينة للمشتريين الجدد والبالغ 68897 دولاراً

وكانت أسعار المساكن آخذة في الانخفاض مع ازدياد أعداد المعروضة للبيع، وهو ما يُعد أخباراً جيدة للمشتريين الذين يجدون أنفسهم يتمتعون بقدرة مالية أكبر بكثير مما كانت عليه قبل عام أو عامين

ولكن من جهة أخرى فإن معدلات الرهن العقاري مرتفعة للغاية مقارنة بما كانت عليه في السنوات العديدة الماضية حيث يتراوح متوسط سعر الرهن العقاري الثابت لمدة 30 عاماً بين 6% و 7%، وكانت في بداية عام 2022 قريبة من 3%.

وارتفع متوسط سعر البيع لمنزل أمريكي بأكثر من «خُمسين» بين عامي 2020 و 2022، وبلغ ذروته حوالي 468000 دولار

المدن الكبرى

وفي التحليل الأخيرة للمقدرة على تحمل التكاليف في عام 2020 حتى لم يتم تصنيف أي من كبريات المدن على أنها «ميسورة التكلفة» عند مقارنة أسعار البيع بالدخل

وجد التحليل الأخير أن لوس أنجلوس المدينة الكبيرة الأعلى سعراً للمنازل حيث يبلغ متوسط سعر المنزل 919230 دولاراً، أي أكثر من 10 أضعاف متوسط دخل الأسرة في المدينة بين المشتريين الأصغر سناً البالغ 88020 دولاراً

ويبلغ متوسط تكلفة المنزل في نيويورك (المدينة بأكملها وليس مانهاتن وحدها) 664386 دولاراً؛ أي سبعة أضعاف دخل المشتريين البالغ 94423 دولاراً

وتم إدراج منازل شيكاغو بمتوسط 329491 دولاراً، أي أربعة أضعاف دخل المشتريين البالغ 83408 دولاراً

حالة وسط

هنالك بعض المدن التي تقل الأسعار فيها عن أربعة أضعاف متوسط الدخل، وهي تعتبر أقل كثيراً مقارنة بالمدن الكبرى

فعلى سبيل المثال يبلغ متوسط تكلفة منازل في فيلادلفيا 327524 دولاراً؛ أي أقل من أربعة أضعاف دخل المشتريين البالغ 85443 دولاراً

وتم إدراج منازل في بالتيمور بمتوسط 335.641 دولاراً، وهو 3.6 أضعاف دخل المشتريين البالغ 92.514 دولاراً

وعلى مستوى البلاد تم إدراج المنازل بمعدل 5.4 ضعف متوسط دخل فئة الشباب في الربع الأخير من عام 2022. وتشمل قائمة المدن ذات الأسعار المعقولة: سان دييغو، ميامي، سان فرانسيسكو، لاس فيغاس

والمدن التي تتميز بأسعار معقولة أكثر هي: بوفالو في نيويورك، ديترويت، سانت لويس، إنديانابوليس

وانخفضت أسعار المنازل المدرجة بالقائمة بنسبة 5% على مستوى البلاد و 3% في المدن الكبرى في الربع الأخير من عام 2022، بعد تعديل التضخم

وشهدت ثماني مدن كبرى فقط زيادة في أسعار المساكن وكانت المكاسب صغيرة

مقارنة

عندما قارن التقرير أسعار المنازل في أواخر عام 2022 بما كانت عليه في العام السابق له تنوعت النتائج ما يوضح مدى اختلاف سوق العقارات المحلي عن محلي سوق آخر داخل الولايات المتحدة

فبالمقارنة بين الربع الرابع من عام 2021 وذات الوقت من عام 2022 انخفض متوسط أسعار المنازل بنسبة 11% في نيو أورلينز، و9% في أوستن (تكساس)، و8% في دنفر، و6% في هيوستن

ولكن الأسعار ارتفعت بشكل حاد في ميلووكي وممفيس وميامي

% وخلال ذات الفترة الزمنية ارتفع عدد المنازل المعروضة للبيع على مستوى البلاد بنسبة 44

وفي المدن الكبيرة ارتفعت المنازل المدرجة بقوائم البيع بنسبة 63% في تلك الفترة

تعمل المخزونات الكبيرة من المنازل غير المباعة لصالح المشتريين المحتملين

ومع تدفق بيانات مبيعات المنازل لعام 2023 يرى القائمون على التقرير أن من المحتمل أن تصبح الأسعار أقل مما كانت عليه في عام 2022، ويقولون إن من ناحية أخرى من المرجح أن تظل معدلات الرهن العقاري مرتفعة