TRADE INVEST

23 марта 2011 г.

Ежедневный аналитический обзор.

«Продажи жилья в Америке упали до рекордных минимумов, а его стоимость вернулась к ценам десятилетней давности».

В минувший понедельник Национальная Ассоциация Риелторов (NAR) США сообщила о падении продаж на 9,6% на вторичном рынке недвижимости в феврале. А сегодня стало известно, что на рынке нового жилья продажи домов в прошлом месяце сократились на 16,9%. В абсолютных цифрах на вторичном рынке в феврале было реализовано 4.88 млн. объектов частного жилья в годовом выражении после 5.4 млн. (согласно уточнённым данным) в январе. Параллельно было продано 250 тыс. новых домов в годовом выражении после 301 тыс. (согласно уточнениям) в первом месяце года.

Если сравнивать с февралём прошлого года, то продажи жилья на вторичном рынке снизились на 2,8%, а в сегменте новых домов рухнули на 28%. Столь разительное расхождение в темпах падения продаж нового и уже обжитого жилья объясняется высокой девиацией в стоимости. Так медианная цена жилого объекта проданного на вторичном рынке опустилась в феврале на 5,2% по сравнению с тем же периодом прошлого года до $156.100, минимальной величины с апреля 2002-го года. Медианная цена нового дома, нашедшего хозяев в феврале, даже провалившись на 13,9%, всё равно составила $202.100. Впрочем, падение стоимости нового жилья почти на 14% всего за один месяц оказалось максимальным за всю историю американской статистики.

Судя по свежеопубликованным данным, американский рынок недвижимости так и не оправился после взрыва пузыря в 2007-ом году и последовавшей за этим рецессии. Сочетание всё ещё высокого уровня безработицы и ужесточения требований к получателям ипотечных кредитов, усложняет процесс приобретения собственного жилья потенциальными покупателями, несмотря на рекордно низкие кредитные ставки. В тоже время почти непрерывное снижение стоимости недвижимости отталкивает от рынка профессиональных инвесторов. Для сравнения в феврале 19% проданного жилья приобретено в инвестиционных целях, а в январе таких покупателей было 23%. Что примечательно в феврале 33% всех домов было продано за живые деньги. Это тоже своеобразный рекорд, так как в здоровой экономике доля покупателей за наличные обычно не превышает 10% от общего числа, остальные пользуются ипотекой.

“Рынок жилья буквально схлопнулся”, - говорит Тони Сандерс (Tony Sanders), профессор из университета George Mason в штате Виржиния, преподающий финансовые аспекты рынка недвижимости. “Мы застряли, и я не думаю, что восстановление рынка произойдёт весной или ближайшим летом”, - высказывает своё мнение Сандерс. Однако другие экономисты не столь категоричны и полагают, что уже во второй половине года рынок недвижимости стабилизируется, а по итогам году даже будет зафиксирован небольшой подъём. Очень даже может быть, особенно если ФРС завершит программу денежной эмиссии, как и планировалось в конце II-го квартала и даст намёк на возможное ужесточение монетарной политики. Угроза роста ставок способна гальванизировать интерес к долгосрочным инвестициям.

Грамотных вам позиций,

Автор: Сергей Коробков,
Руководитель аналитической службы

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Инвестиционная компания Трейд Инвест

Адрес: 127051, г. Москва, ул. Трубная, д. 23, стр. 2.

Тел: 733-95-77, доб. 544; 542-79-79

E-mail: Korobkov@tr-in.ru

Сайт: www.tr-in.ru

Брокерское обслуживание на Российских и Мировых биржах

Операции на рынке Forex

Доверительное управление