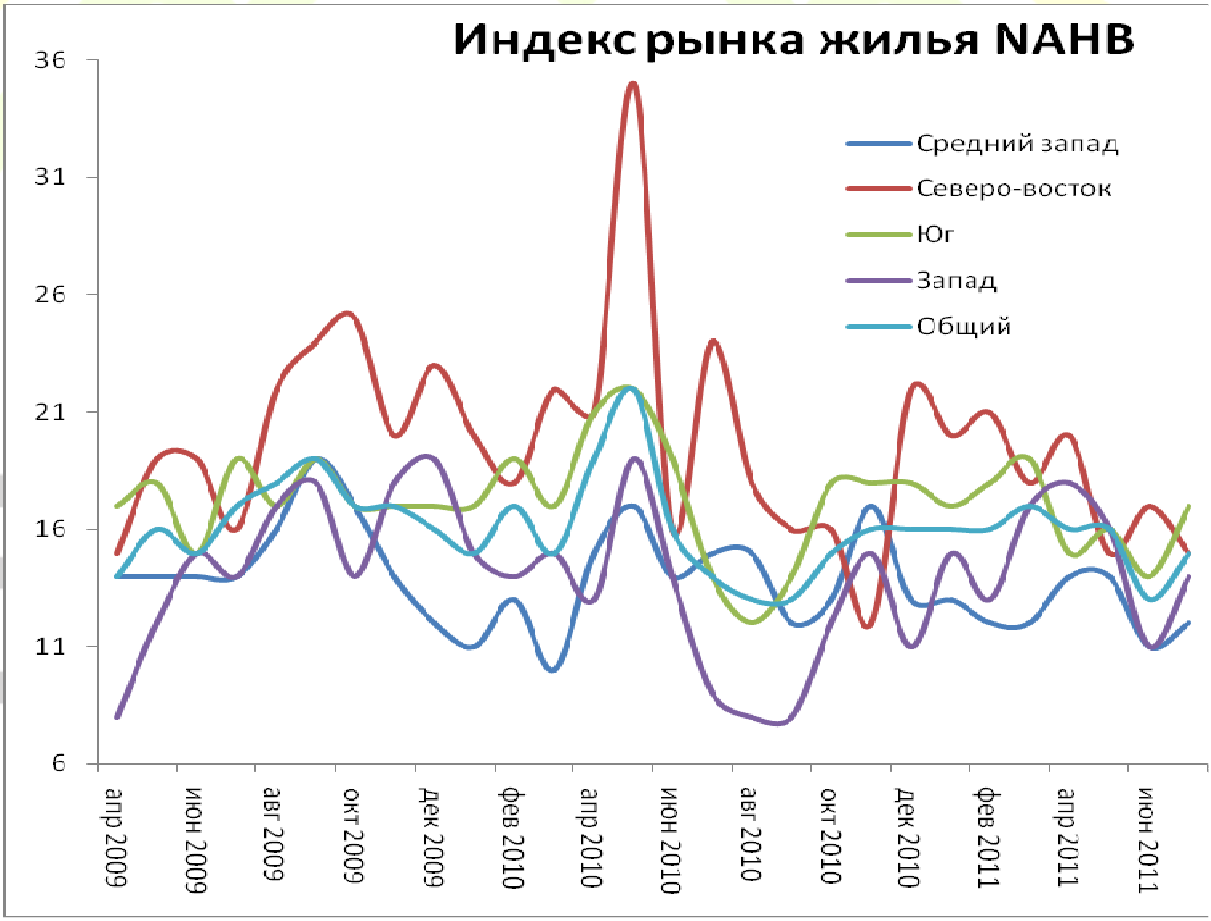
Динамика индексов NAHB говорит об изменении рынка жилья в США

Аналитик АЛЬПАРИ Михаил Крылов

Данные по рынку жилья, опубликованные накануне Общегосударственной ассоциацией строителей жилья, внушили инвесторам оптимизм относительно перспектив одного из самых чувствительных мест американской экономики.

В июле 2011 года подындекс NAHB для Среднего Запада вырос до 12 пунктов с 11 в июне. Аналогичный подындекс для Северо-востока упал на 2 пункта до 15. Но остальные региональные подындексы повысились: для Юга - на 3 пункта до 17, для Запада - на столько же пункта до 14. Вследствие этого общий индекс рынка жилья NAHB поднялся на 2 пункта до 15.



Инвесторы переоценивают повышение региональных индексов. Подындекс Среднего Запада в мае и апреле 2011 года был выше и составил 14 пунктов.

Подындекс Северо-востока в апреле поднимался до 20 пунктов, в феврале - до 21 пункта, а в декабре - до 22 пунктов. Подындекс Запада по сравнению с мартом этого года снизился на 3 пункта, а подындекс Юга - на 2 пункта. Таким образом, данные NAHB не могут указывать на переход рынка жилья в качественно новую фазу.

Очередь потенциальных покупателей почти не меняется в течение 3,5 кварталов, не поднимаясь выше 14 пунктов и не опускаясь ниже 12 пунктов (значение за июль 2011 года). Индекс текущих продаж домов на 1 семью по сравнению с мартом 2011 года упал на 2 пункта, а ожидания относительно продаж домов на 1 семью сравнительно с мартом просели на 4 пункта.

Таким образом, на рынке жилья в США наблюдается застой, который заставляет инвесторов смотреть на микроскопические, по меркам нулевых годов, колебания. Скорее всего, это сигнализирует о перенасыщении рынка жилья и того, что он перешагнул порог зрелости, когда в целом уже мало что меняется к лучшему.

