

## Economia SUA

22 februarie 2022

### Dinamica anuală a prețurilor caselor din SUA în accelerare în decembrie

- S&P a publicat în această după-amiază statisticile cu privire la evoluția prețurilor caselor din principalele 20 zone metropolitane din SUA (prima economie a lumii, cu o pondere de 25% din PIB-ul mondial în prezent) în luna decembrie și perioada ianuarie – decembrie 2021.
- Datele indică consolidarea climatului pozitiv din sfera pieței imobiliare din SUA, evoluție susținută de relansarea economică post-pandemie și de nivelul redus al costurilor reale de finanțare (mai ales în contextul intensificării presiunilor inflaționiste, spre cel mai ridicat nivel din ultimele patru decenii).
- Astfel, datele publicate astăzi indică o dinamică anuală pozitivă a prețurilor caselor din principalele 20 zone metropolitane din SUA pentru a 115-a lună consecutiv în decembrie (ritm anual de două cifre pentru a 13-a lună la rând).
- Prețurile caselor au accelerat de la 18,3% an/an în noiembrie la 18,5% în decembrie, cel mai ridicat nivel din septembrie, după cum se poate observa în primul grafic din partea dreaptă.
- Astfel, în anul pandemic 2021 prețurile caselor din principalele 20 zone metropolitane din SUA s-au majorat cu un ritm mediu anual de 16,9% (dinamică record), evoluție determinată de redeschiderea economiei (în contextul campaniei de vaccinare) și de nivelul redus al costurilor reale de finanțare.
- De altfel, conform datelor publicate de Rezerva Federală (FED) rata de dobândă la titlurile ipotecare pe scadența 30 de ani a înregistrat anul trecut un nivel mediu anual minim istoric (2,96%), aspect evidențiat în al doilea grafic din partea dreaptă.
- Această evoluție a fost determinată de politica monetară relaxată (fără precedent) implementată de banca centrală pe parcursul ultimelor trimestre.
- Din perspectiva termenului scurt ne așteptăm ca evoluția pieței imobiliare din SUA să fie influențată de o serie de factori, inclusiv dinamica investițiilor productive în economia reală (cu impact la nivelul pieței forței de muncă) și decizia și semnalele de politică monetară (ritmul de normalizare în ciclul post-pandemie).
- Pe de altă parte, atragem atenția cu privire la faptul că pe parcursul ultimelor trimestre am asistat la o tendință de creștere puternică în tandem pe piața de acțiuni și pe prețurile activelor imobiliare, care nu este sustenabilă, inclusiv în contextul schimbării de tendință la nivelul primei de risc pe piața de acțiuni din SUA (de la una descrescătoare, la una crescătoare, după cum se poate observa în al treilea grafic din partea dreaptă).
- La finalul acestei analize subliniem faptul că cele mai recente previziuni macroeconomice agregate de Bloomberg exprimă perspectiva creșterii economiei SUA cu dinamici anuale în temperare de la 5,7% în 2021 la 3,7% în 2022, 2,5% în 2023, respectiv 2,1% în 2024.
- Acest scenariu are la bază perspectivele favorabile pentru investițiile productive, cu impact de antrenare pentru celelalte componente ale PIB. Motorul economiei americane s-ar putea majora cu ritmuri anuale de 6,4% în 2022, 3,8% în 2023, respectiv 3,6% în 2024, într-o evoluție puternic influențată de nivelul redus al costurilor reale de finanțare.
- Pentru consumul privat (principală componentă a PIB) cele mai recente prognoze Bloomberg indică perspectiva creșterii cu dinamici anuale de 3,4% în 2022, 2,5% în 2023, respectiv 2,2% în 2024.

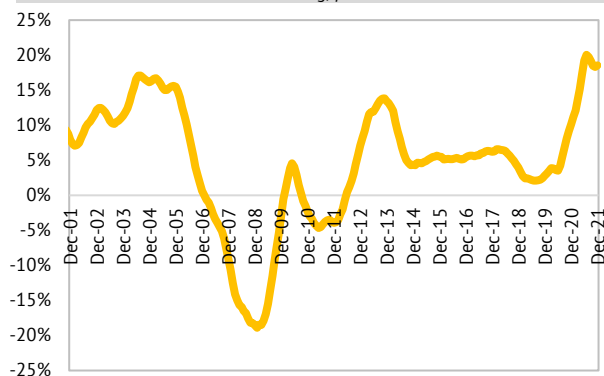
dr. Andrei Rădulescu

Director Analiză Macroeconomică, Banca Transilvania

[research@bancatransilvania.ro](mailto:research@bancatransilvania.ro)

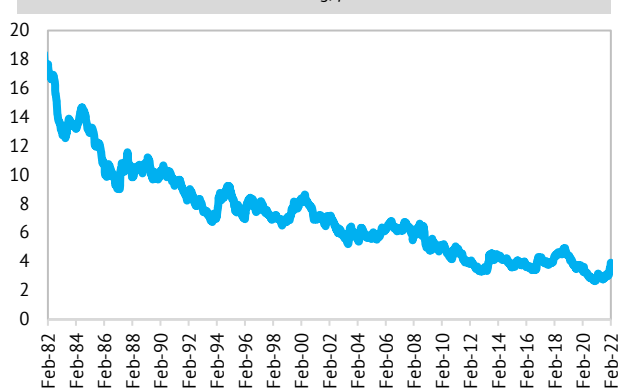
#### Prețuri case SUA, indicator Case-Shiller (an/an)

sursa: Bloomberg, prelucrări BT



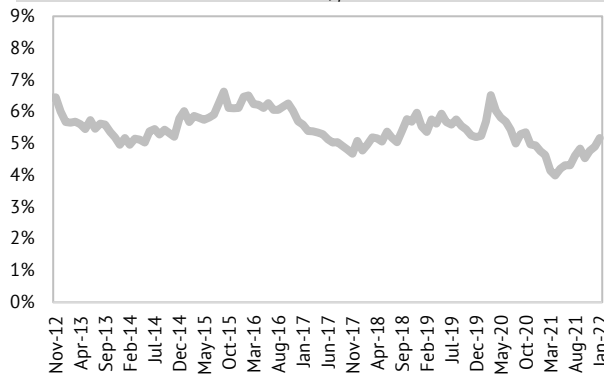
#### Rata dobânzii la titlurile ipotecare 30 ani SUA (%)

sursa: Bloomberg, prelucrări BT



#### Prima de risc pe piața de capital din SUA

sursa: Damodaran, prelucrări BT



## Limitarea răspunderii

Acest raport este publicat în România de Banca Transilvania/subsidiarele sale, o instituție financiar-bancară ale cărei activități sunt reglementate și supravegheate consolidat de Banca Națională a României (BNR) și Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF). Rapoartele de analiză emise de Banca Transilvania și/sau subsidiarele sale au un caracter pur informativ, nefiind concepute/prevăzute cu scopul utilizării ca instrumente auxiliare în procesul de luare a deciziilor de investiții și nici cu scopul utilizării acestora în orice etapă a prestării unor servicii sau activități de investiții. Orice persoană care înțelege să folosească aceste rapoarte de analiză în procesul de luare a deciziilor de investiții, precum și folosirea acestora în orice etapă a prestării unor servicii sau activități de investiții își asumă în mod expres toate riscurile aferente, Banca Transilvania neavând nici o obligație legală sau de orice altă natură față de persoana în discuție care ar deriva din publicarea acestor rapoarte de analiză. Cu alte cuvinte, analizele publicate de Banca Transilvania sau oricare dintre subsidiarele sale nu trebuie interpretate ca: a) Ofertă de vânzare/subscriere sau orice alt serviciu sau activitate de investiții cu privire la instrumente financiare menționate în rapoarte; b) Element de reclamă pentru instrumentele financiare menționate în rapoarte. Pentru a evita orice confuzie, persoanele care se abonează prin introducerea e-mailului pe [BT Research](#) în vederea abonării la aceste rapoarte nu sunt considerate ca fiind clienți ai Băncii Transilvania și/sau ai subsidiarelor sale, iar abonarea nu reprezintă un contract de orice natură (inclusiv de prestare de servicii financiare). În acest sens subliniem că Banca Transilvania și/sau subsidiarele sale nu solicită informații de natura datelor cu caracter personal de la persoanele menționate mai sus, în afara e-mail-ului care va fi folosit pentru comunicarea acestor rapoarte.

Informațiile care stau la baza acestor rapoarte au fost obținute din surse publice, considerate, în limita datelor disponibile publice, relevante și de încredere cum ar fi: institute de statistică, Bănci Centrale, agenții financiare & organizații interne și internaționale etc. Lista menționată nu este exhaustivă, Banca Transilvania având dreptul să modifice în orice moment și fără un preaviz prealabil sursele publice utilizate. Atragem însă atenția cu privire la faptul că acuratețea/corectitudinea acestor informații din surse publicabile poate fi verificată, atestată și/sau contestată de instituția noastră. Opiniile analitice exprimate în rapoarte reflectă punctul de vedere al analiștilor la momentul publicării, rezultat prin raționament independent cu metode analitice specifice. Rapoartele emise pot să nu coincidă cu poziția tuturor societăților din Grupul Financiar Banca Transilvania. Opiniile au fost exprimate cu bună-credință, fără omisiuni intenționate și în condiții limitate de acces la informații: a existat acces doar la datele și informațiile făcute publice de către organisme și organizații naționale și internaționale. Rapoartele de analiză nu conțin și/sau nu sunt fundamentate pe date care pot să fie considerate informații privilegiate în sensul legii aplicabile, Banca Transilvania respectând în totalitate cerințele legale privind gestiunea informației privilegiate și cele privind prevenirea abuzului de piață.

Atragem atenția cu privire la faptul că rapoartele de analiză prezente nu sunt servicii sau activități de investiții în sensul pachetului legislativ european Mifid II/Mifir, astfel încât subliniem că persoanele care folosesc informațiile din prezentele rapoarte nu beneficiază de protecția oferită de cadrul de reglementare menționat mai sus, fiind singurii răspunzători pentru orice potențial prejudiciu rezultat din utilizarea acestei informații. Rapoartele de analiză ale Băncii Transilvania sau ale subsidiarelor sale ar putea fi nepotrivite pentru unii investitori (în funcție de situația financiară, orizontul și obiectivele investiționale). Subliniem că rapoartele de analiză nu reprezintă recomandări individuale și/sau personalizate unei anumite persoane sau grup de persoane de orice natură. Aceste rapoarte nu au fost emise la solicitarea unei terțe părți față de Banca Transilvania și/sau în legătură cu realizarea uneia sau mai multor tranzacții cu instrumente financiare. Valoarea instrumentelor financiare la care se face referire în analizele elaborate fluctuează în timp, iar performanța trecută nu constituie sub nicio formă un indicator pentru performanța viitoare. Totodată, subliniem faptul că investițiilor le sunt asociate factori de risc, care nu sunt totalmente explicați în rapoarte. Altfel spus, Banca Transilvania și/sau subsidiarele sale sau orice colaborator nu sunt responsabili pentru niciun fel de pierdere directă și/sau potențială rezultată din utilizarea elementelor publicate în raport.

Rapoartele de analiză emise pot fi modificate oricând fără o notificare prealabilă, Banca Transilvania și/sau subsidiarele sale rezervându-și dreptul de a întrerupe publicarea fără aviz prealabil. Remunerația autorilor rapoartelor de analiză nu este în niciun fel influențată de opiniile exprimate în cadrul acestora. Banca Transilvania, angajații sau colaboratorii săi sau ai subsidiarelor sale pot avea expunere pe orice instrument financiar analizat în raport. Reproducerea totală sau parțială a acestui raport este permisă doar prin menționarea sursei.

Arhiva rapoartelor de analiză emise de Banca Transilvania/subsidiarele sale poate fi consultată accesând [BT Research](#).