

Economia SUA

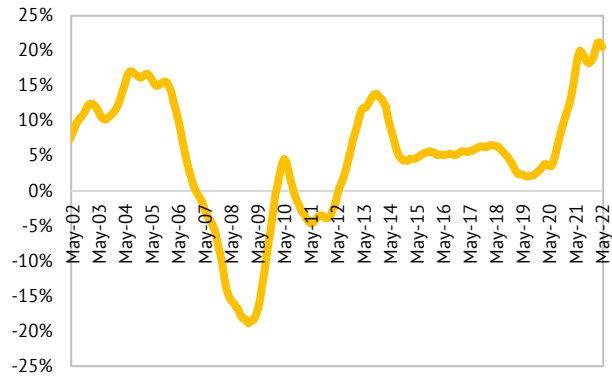
27 iulie 2022

Ritmul anual al prețurilor caselor din SUA în decelerare în mai

- S&P Global a publicat ieri datele cu privire la evoluția prețurilor caselor din principalele 20 zone metropolitane din prima economie a lumii (cu o pondere de aproximativ 25% din PIB-ul mondial) în luna mai și perioada ianuarie – mai 2022.
- Statisticile exprimă continuarea tendinței de creștere a prețurilor caselor cu un ritm anual ridicat, evoluție susținută de nivelul redus al costurilor reale de finanțare.
- Cu toate acestea, se observă o decelerare a dinamicii anuale a prețurilor caselor (pe indicatorul S&P/Case Shiller), evoluție care se adaugă semnalelor de maturitate din sfera pieței imobiliare, după creșterea puternică înregistrată pe parcursul trimestrelor anterioare.
- Astfel, conform statisticilor comunicate ieri prețurile caselor din principalele 20 zone metropolitane din SUA au crescut pentru a 120-a lună consecutiv în mai, cu un ritm anual de 20,5%, în decelerare de la dinamica record de 21,2% înregistrată în martie și aprilie.
- Este cea mai slabă evoluție din luna februarie, după cum se poate observa în primul grafic din partea dreaptă.
- Prin urmare, în perioada ianuarie – mai prețurile caselor din principalele 20 zone metropolitane din SUA au consemnat un avans mediu anual de 20,4%, evoluție susținută de o serie de factori, inclusiv redeschiderea economiei, ameliorarea climatului din sfera pieței forței de muncă, presiunile inflaționiste și nivelul redus al costurilor reale de finanțare.
- Atragem atenția cu privire la faptul că în perioada recentă am asistat la acumularea de semnale nefavorabile la nivelul pieței imobiliare americane, în contextul nivelului ridicat al presiunilor inflaționiste, majorării costurilor nominale de finanțare și deteriorării percepției de risc investițional.
- Astfel, datele publicate de banca centrală (FED) exprimă creșterea ratei de dobândă la titlurile ipotecare pe scadența 30 ani cu un ritm mediu anual de 58,9% la 4,65% în intervalul ianuarie – iulie, aspect evidențiat în al doilea grafic din partea dreaptă.
- Subliniem faptul că deteriorarea indicatorilor din sfera pieței imobiliare contribuie la creșterea probabilității incidenței recesiunii tehnice pe termen scurt în prima economie a lumii.
- Cele mai recente previziuni macroeconomice agregate de Bloomberg (și evidențiate în al treilea grafic din partea dreaptă) indică perspectiva creșterii economiei SUA cu ritmuri anuale de 2,0% în 2022, 1,3% în 2023, respectiv 1,8% în 2024.
- Acest scenariu are la bază perspectivele de continuare a fluxurilor investiționale post-pandemie, pe fondul nivelului redus al costurilor reale de finanțare și premiselor de implementare de programe pentru modernizarea infrastructurii.
- Investițiile productive s-ar putea majora cu rate anuale de 6,4% în 2022, 1,4% în 2023, respectiv 2,9% în 2024, cu impact de antrenare.
- Pentru consumul privat (principala componentă a PIB-ului și, totodată, motorul economiei mondiale) ar putea crește cu dinamici anuale de 2,5% în 2022, 1,7% în 2023, respectiv 1,9% în 2024.

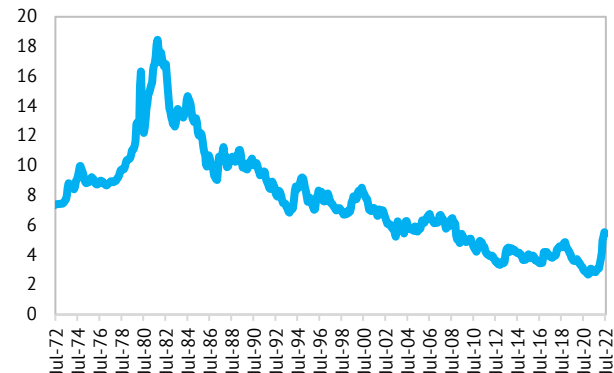
Prețurile caselor, ind. Case/Shiller (an/an)

sursa: Bloomberg, prelucrări BT



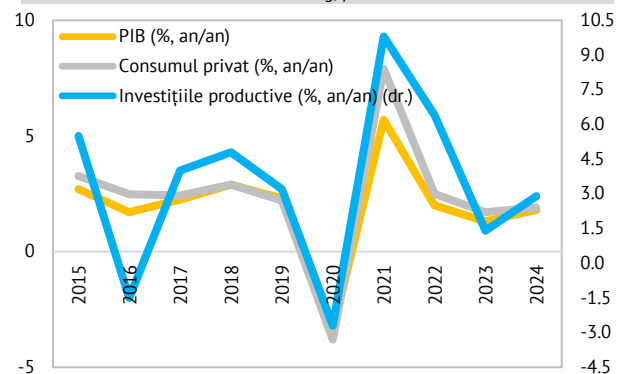
Rata dobânzii la titlurile ipotecare 30 ani (%)

sursa: Bloomberg, prelucrări BT



Previziuni macroeconomice SUA

sursa: Bloomberg, prelucrări BT



dr. Andrei Rădulescu

Director Analiză Macroeconomică, Banca Transilvania

research@bancatransilvania.ro

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 publice nu 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](#).