

Economia SUA

25 august 2022

Contractele de vânzare-cumpărare case din SUA în scădere

- Asociația Națională a Dezvoltatorilor Imobiliari a publicat ieri statisticile privind dinamica contractelor de vânzare/cumpărare case din prima economie a lumii (cu un PIB nominal de 24,9 trilioane dolari în T2) în luna iulie și perioada ianuarie – iulie 2022.
- Datele exprimă consolidarea tendinței de ajustare pentru acest indicator avansat al pieței imobiliare din SUA luna trecută, evoluție care se adaugă semnalelor nefavorabile din perioada recentă, în contextul intensificării presiunilor inflaționiste și percepției de risc investițional.
- Astfel, contractele de vânzare/cumpărare case au scăzut pentru a doua lună consecutiv în iulie, cu un ritm lunar de 1%, spre cel mai redus nivel din aprilie 2020 (perioada primului val al pandemiei coronavirus).
- În dinamică an/an contractele de vânzare/cumpărare case din SUA s-au ajustat pentru a 14-a lună la rând în iulie, cu un ritm de 19,9%.
- Prin urmare, în perioada ianuarie – iulie 2022 contractele de vânzare/cumpărare case din SUA au scăzut cu 12,4% an/an, evoluție influențată de o serie de factori, inclusiv majorarea costurilor nominale de finanțare, deteriorarea venitului real disponibil al populației, nivelul ridicat al prețurilor caselor (la maxime istorice, conform indicatorului S&P/Case Shiller) și intensificarea percepției de risc investițional.
- Astfel, conform datelor publicate de Rezerva Federală (FED) rata dobânzii la titlurile ipotecare pe scadența 30 ani a înregistrat un nivel mediu de 4,70% în perioada ianuarie – august, în majorare cu 61,3% an/an, evoluție influențată și de ciclul de normalizare a politicii monetare de către banca centrală.
- Dinamica recentă a contractelor de vânzare/cumpărare case din SUA se adaugă semnalelor de ajustare la nivelul pieței imobiliare pe termen scurt, cu implicații la nivelul evoluției economiei.
- Cele mai recente prognoze macroeconomice agregate de Bloomberg (și evidențiate în ultimul grafic din partea dreaptă) exprimă perspectiva creșterii economiei SUA cu dinamici anuale de 1,7% în 2022, 1,1% în 2023, respectiv 1,8% în 2024.
- Scenariul are la bază perspectivele de continuare a fluxurilor investiționale post-pandemie în trimestrele următoare, pe fondul nivelului redus al costurilor reale de finanțare și implementării de programe pentru modernizarea infrastructurii.
- Astfel, investițiile productive ar putea urca cu rate anuale de 5,1% în 2022, 0,6% în 2023, respectiv 2,9% în 2024, cu impact de antrenare în economie.
- Pentru consumul privat (principală componentă a PIB-ului SUA și, totodată, motorul economiei mondiale) prognozele Bloomberg indică premise de majorare cu dinamici anuale de 2,3% în 2022, 1,5% în 2023, respectiv 1,8% în 2024.

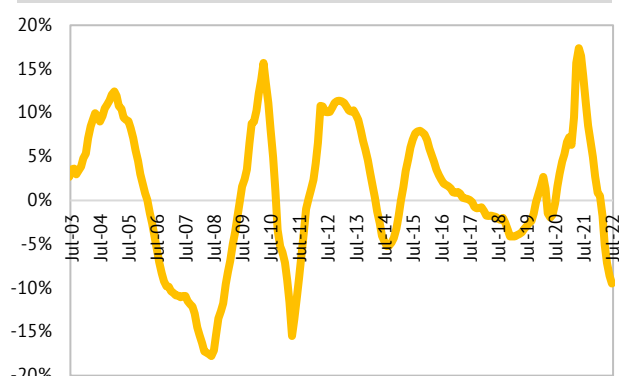
dr. Andrei Rădulescu

Director Analiză Macroeconomică, Banca Transilvania

research@bancatransilvania.ro

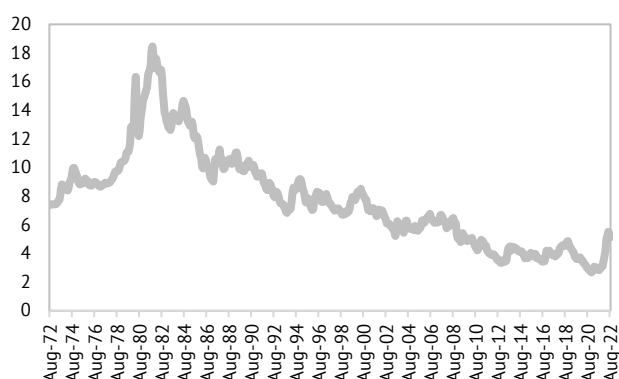
Contracte vânzare/cumpărare case (MA12, an/an)

sursa: Asociația Națională a Dezvoltatorilor Imobiliari, prelucrări BT



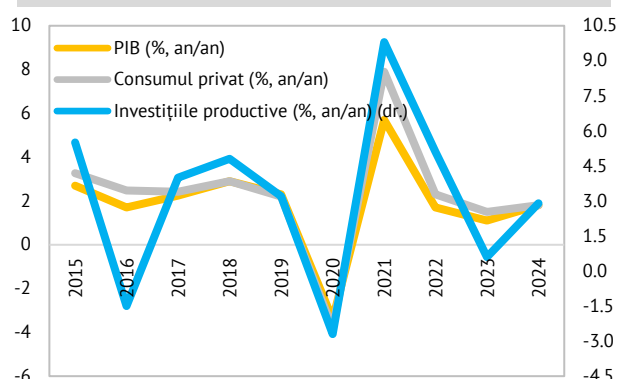
Rata dobânzii titluri ipotecare 30 ani (%)

sursa: Rezerva Federală, prelucrări BT



Previțiuni macroeconomice SUA

sursa: Bloomberg, prelucrări BT



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](#).