



Καθώς η αγορά ακινήτων ανακάμπτει σιγά-σιγά στις ΗΠΑ, η πλειονότητα των ιδιοκτητών και των ενοικιαστών δυσκολεύεται πολύ να ανταπεξέλθει στις πληρωμές των στεγαστικών δανείων και των ενοικίων. Το 52% των Αμερικανών έχει αναγκαστεί να κάνει τουλάχιστον μία σημαντική «θυσία» προκειμένου να καλύψει τη δόση του στεγαστικού ή το ενοίκιο μέσα στα τελευταία τρία χρόνια, σύμφωνα με την έρευνα «How Housing Matters», που διεξήχθη για λογαριασμό του μη κερδοσκοπικού ιδρύματος John D. and Catherine T. MacArthur Foundation από τη Hart Research Associates.

Ανάμεσα στις θυσίες αυτές περιλαμβάνονται η ανεύρεση δεύτερης δουλειάς, η αναβολή των αποταμιεύσεων για τη συνταξιοδότηση, περικοπές στα έξοδα για φροντίδα της υγείας, η χρέωση πιστωτικών καρτών ή ακόμα και η μετακόμιση σε μία λιγότερο ασφαλή γειτονιά ή κάποια με κατώτερης ποιότητας σχολεία.

«Τα οικονομικής φύσεως προβλήματα είναι μία πραγματικότητα και ένα σημαντικό εμπόδιο» λέει ο Λόρενς Γιουν, επικεφαλής οικονομολόγος στη National Association of Realtors (Εθνικός Σύνδεσμος Μεσιτών Ακινήτων). Όπως επισημαίνει, οι τιμές των κατοικιών έχουν αυξηθεί κατά 20% την τελευταία διετία, ενώ οι μισθοί δεν έχουν σημειώσει παρά ελάχιστη άνοδο.

«Μόνο εάν αυξηθεί η προσφορά, μέσω ενάρξεων νέων κατοικιών, μπορούν να συγκρατηθούν οι τιμές των ακινήτων» προσθέτει ο ίδιος. Όπως λέει, η κατασκευή οικιστικών μονάδων ανερχόταν κατά μέσο όρο σε 1,5 εκατομμύριο ετησίως τις προηγούμενες πέντε δεκαετίες, αλλά φέτος αναμένεται να είναι λιγότερες από 1 εκατομμύριο.

Επιπλέον, τουλάχιστον το 15% των Αμερικανών ιδιοκτητών ακινήτων (οι κάτοικοι 78 νομών/κομητειών στις ΗΠΑ) ζουν σε στεγαστικές αγορές όπου η μηνιαία δόση των στεγαστικών για ένα μέσης εμπορικής αξίας σπίτι απαιτεί πάνω από το 30% του μέσου μηνιαίου εισοδήματος των νοικοκυριών –που θεωρείται το ανώτατο βιώσιμο όριο για αποπληρωμές στεγαστικών δανείων και ενοικίων.

Στεγαστικό κόστος πάνω από αυτό το όριο είναι «μη βιώσιμο βάσει ιστορικών δεδομένων», επισημαίνει ο Ντάρεν Μπλόμκιστ, αντιπρόεδρος της εταιρίας δεδομένων του κλάδου real estate, RealtyTrac. Χαρακτηριστικό είναι ότι στην κομητεία Νέα Υόρκης / Μανχάταν, οι δόσεις των στεγαστικών αντιστοιχούν στο 77% του μέσου εισοδήματος και σε αυτή του Σαν Φρανσίσκο στο 70%.

Αν και τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων είναι ακόμα αρκετά χαμηλά, οι προκαταβολές και οι «σφιχτές» πιστωτικές συνθήκες παραμένουν από τα μεγαλύτερα εμπόδια για την αγορά ενός σπιτιού και ειδικά για τους νέους ανθρώπους. Όπως λέει ο Μπλόμκιστ, η βραδεία ανάκαμψη της αγοράς εργασίας για τους νέους ενήλικες, έχει καταστήσει δυσκολότερο γι' αυτούς το να αποταμιεύσουν και το να λάβουν ένα στεγαστικό δάνειο.

Περίπου το 84% των νέων στις ΗΠΑ αναβάλλουν σημαντικές αποφάσεις ζωής λόγω των δύσκολων οικονομικών συνθηκών, σύμφωνα με έρευνα του 2013 από το μη κερδοσκοπικό think tank «Generation Opportunity».

Αρκετοί άνθρωποι φαίνονται επίσης να εγκαταλείπουν μία σημαντική πτυχή του «Αμερικανικού ονείρου»: Το 43% όσων συμμετείχαν στη νέα έρευνα, είπαν ότι το να αποκτήσει κάποιος δικό του σπίτι «δεν αποτελεί πια μία τέλεια μακροπρόθεσμη επένδυση και έναν από τους καλύτερους τρόπους με τους οποίους οι άνθρωποι δημιουργούν πλούτο και περιουσιακά στοιχεία». Πάνω από το 50% απάντησε ότι η αγορά ενός σπιτιού έχει καταστεί λιγότερο ελκυστική προοπτική.

Επίσης, παρότι το 70% των ενοικιαστών φιλοδοξεί να αποκτήσει ιδιόκτητη κατοικία, το 58% πιστεύει ότι «οι ενοικιαστές μπορεί να είναι το ίδιο επιτυχημένοι όσο και οι ιδιοκτήτες στην επίτευξη του αμερικανικού ονείρου».

Όμως η αμερικανική κοινωνία πάσχει ακόμα από τους «μετασεισμούς» της φούσκας των ακινήτων, λένε οι ειδικοί. Τα χρόνια που ακολούθησαν την ύφεση του 2008, πάνω από 7,5 εκατομμύρια ιδιοκτήτες έχασαν τα σπίτια τους από πλειστηριασμούς ή βεβαιασμένες πωλήσεις, ενώ περίπου 9 εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακόμα πληρώνουν δόσεις με μεγάλη δυσκολία, χρωστώντας για τα σπίτια τους περισσότερα απ' ότι αυτά αξίζουν πλέον.

Πνίγουν οι δόσεις των δανείων τους αμερικάνους

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Παρασκευή, 06 Ιούνιος 2014 15:59 -

Έτσι, εάν κάποιος δει τα τελευταία επτά χρόνια ως πρόγνωση της συμπεριφοράς της στεγαστικής αγοράς στο μέλλον, σίγουρα θα κάνει μία μεγάλη παύση πριν αποφασίσει εάν η αγορά ενός σπιτιού είναι καλή επένδυση ή όχι.

Αυτό δεν είναι απαραίτητα κάτι κακό, υποστηρίζει ο Στιούαρτ Γκέιμπριελ, διευθυντής του Κέντρου για το Real Estate Richard S. Ziman του UCLA (Πανεπιστήμιο της Καλιφόρνια, Λος Άντζελες). «Από μία σκοπιά πολιτικής, το παρακάναμε με το να συνιστούμε την απόκτηση ακινήτων πολύ συχνά και σε πολλούς ανθρώπους που θα είχαν ωφεληθεί περισσότερο από άλλες στεγαστικές λύσεις. Είναι σοφότερο να προσεγγίζουμε την απόκτηση ακινήτων με περισσότερο σκεπτικισμό και φόβο» λέει.

Το ποσοστό ιδιοκτησίας κατοικίας στις ΗΠΑ διαμορφώθηκε στο 64,8% τον Απρίλιο, το δεύτερο χαμηλότερο ποσοστό μετά το 64,7% του δεύτερου τριμήνου του 1995.