



Μπορεί η στεγαστική αγορά των ΗΠΑ να ανακάμπτει, αλλά δεν έχουν επιβιβαστεί όλοι στο τρένο. Όσοι αγοράζουν σπίτι για πρώτη φορά αντιπροσωπεύουν ένα ολοένα συρρικνούμενο ποσοστό των αγοραστών κατοικιών, όπως δείχνουν τα αποτελέσματα μηνιαίας δημοσκόπησης στην οποία συμμετείχαν 2.500 μεσίτες. Οι αγοραστές νέων κατοικιών πραγματοποίησαν μόνο το 34,7% του συνόλου των αγορών τον Οκτώβριο, που αποτελεί το χαμηλότερο ποσοστό από την πρώτη φορά που διενεργήθηκε η δημοσκόπηση Campbell/Inside Mortgage Finance HousingPulse Tracking τον Σεπτέμβριο του 2009. Πριν από τρία χρόνια, οι αγοραστές της πρώτης φοράς αντιπροσώπευαν το 47% του συνόλου των αγοραστών, παίρνοντας τότε εν μέρει θάρρος από τις φοροαπαλλαγές.

Οι αγοραστές πρώτης κατοικίας, που τείνουν να αναζητούν σπίτια μικρότερης αξίας και έχουν ανάγκη επιπλέον χρηματοδότησης, χάνουν μερίδιο καθώς η αγορά αρχίζει να ξεφορτώνεται τα ακίνητα σε δυσμένεια, όπως αυτά που βρίσκονται σε διαδικασία κατάσχεσης. Οι πωλήσεις ακινήτων σε δυσμένεια, που συνήθως κοστίζουν λιγότερο, αντιστοιχούσαν σχεδόν στο ήμισυ του συνόλου των πωλήσεων ένα χρόνο πριν, αλλά, σήμερα αντιστοιχούν μόλις στο 1/3. Παράλληλα, οι τιμές έχουν ανέβει για όλες τις υφιστάμενες κατοικίες -αυξήθηκαν σε ποσοστό 4,4% το Σεπτέμβριο σε ετήσια βάση, σύμφωνα με την υπηρεσία Federal Housing Finance Agency (FHA)- καθιστώντας τα σπίτια λιγότερο οικονομικά για τους αγοραστές της πρώτης φοράς. Για αυτούς τους νέους αγοραστές, οι αυξανόμενες τιμές έρχονται να συνδυαστούν με τις δυσκολίες στη λήψη στεγαστικών δανείων. Οι μισοί περίπου από τους αγοραστές πρώτης κατοικίας παίρνουν το δάνειό τους από την κυβερνητική υπηρεσία HUD της FHA, που τους επιτρέπει να δίνουν χαμηλές προκαταβολές, ακόμη και 3,5% της συνολικής αξίας. Και επειδή τα δάνεια με χαμηλές προκαταβολές ενέχουν μεγαλύτερο ρίσκο, τα επιτόκια της FHA είναι συνήθως υψηλότερα από αυτά των παραδοσιακών στεγαστικών δανείων.

Με τα επιτόκια να βρίσκονται κοντά σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, η διαφορά αυτή δεν προκαλούσε ιδιαίτερη δυσaréσκεια στο παρελθόν. Ωστόσο, υπό το φόβο ότι έχει αναλάβει υπερβολικό ρίσκο και ίσως χρειαστεί κεφάλαια στήριξης, η FHA αύξησε τα επιτόκια τον Αύγουστο και σχεδιάζει να το επαναλάβει του χρόνου. Τα επιτόκια παραμένουν κοντά σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, τα ενοίκια αυξάνονται και οι τιμές κατοικιών (προσαρμοσμένες στον πληθωρισμό) παραμένουν σε επίπεδα που δεν έχουμε ξαναδεί την τελευταία δεκαετία. Αυτό σημαίνει πως οι Αμερικανοί που επιθυμούν να αγοράσουν το πρώτο τους σπίτι μπορεί να χάνουν μια ευκαιρία, αρκεί να μπορούν να βρουν ένα δάνειο και ένα σπίτι που να αντέχουν οικονομικά.