

Данные по продажам на вторичном рынке жилья могут дать позитив

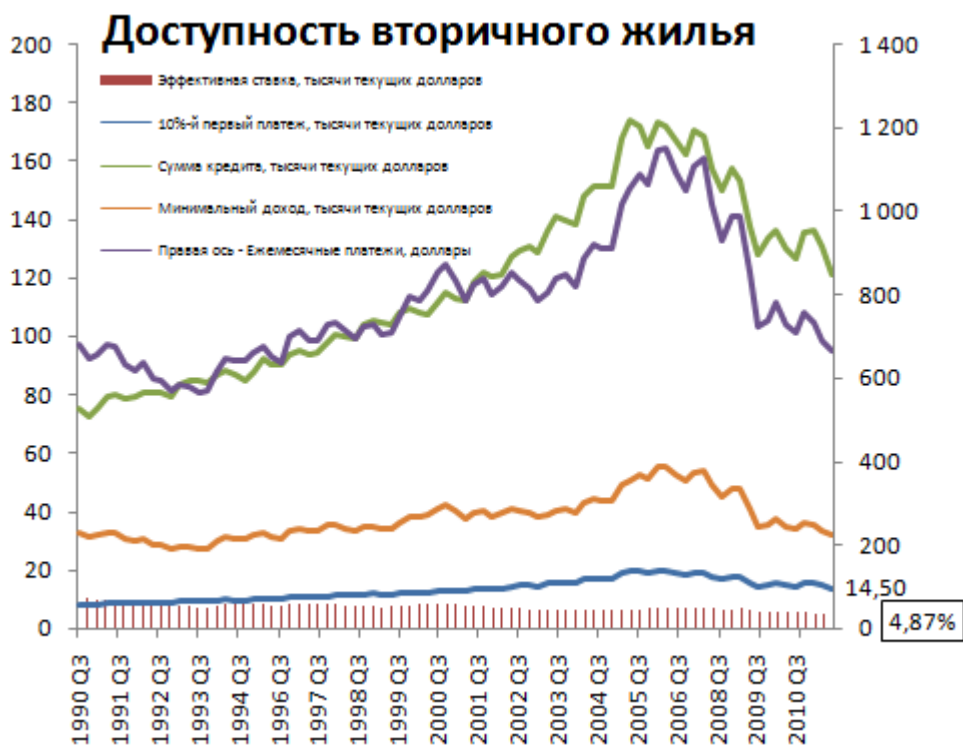
Аналитик АЛЪПАРИ Михаил Крылов

Сегодня в США будут опубликованы данные по продажам на вторичном рынке жилья. Ожидается, что продажи в июне выросли на 2,9% с 4,81 млн в год до 4,9 млн в год.

На вторичке формируются предпосылки для повышения спроса. Первая из них заключается в том, что Срединная цена дома в % от срединного дохода семьи с января 2009 года держится около 300, а в 2011 году опустилась ближе к 250: 252 в феврале 2011 года и 269 в мае.



Вторая причина состоит в том, что жильё становится проще купить тому, кто раньше не покупал. Минимальный доход, квалифицируемый для получения кредита на покупку дома, упал до 32 тысяч долларов. Для этого достаточно заплатить 13,4 тысячи долларов. Эффективная ставка кредитования упала до 4,87% на начало этого года (5,15% на начало 2-го квартала). Ежемесячные платежи упали до 662 долларов, сумма кредита – до 121 тысячи долларов.



Наконец, третья причина активизировать продажи жилья на вторичке заключается в том, что опять стали расти запасы выставленного на продажу, но ещё пока не проданного жилья. Это соотношение, в начале года опустившееся до 7,5 месяца, сейчас уже опять вплотную приблизилось к 10 месяцам (9,3 месяца в мае). Именно столько потребуется для продажи всего выставленного на продажу жилья при темпах, отмеченных в предыдущем месяце.

