

ASV būvnieku asociācijas prognoze - miljoniem mājsaimniecību nevarēs atļauties iegādāties jaunus mājokļus

Avoti: NAHB, WoodCentral, eyeonhousing.org

Viena no nozīmīgākajām ASV mājokļu būvnieku organizācijām ir brīdinājusi, ka tarifu un nodevu dēļ paaugstinātās skujkoku zāģmateriālu cenas ietekmēs visu celtniecībā izmantojamo preču klāstu, - sākot no karkasa materiāliem un saplāksnim, līdz OSB, skaidu plātnēm, apdares dēļiņiem, jumstiņiem, armatūrai un furnitūrai.

Marta mēneša sākumā Nacionālās mājokļu būvnieku asociācijas (NAHB) priekšsēdētājs Badijs Hjū vērās tieši pie ASV prezidenta D.Trampa administrācijas starptautiskās tirdzniecības pārstāvja, jurista Džeimsona Grīra, lai apspriestu tarifu ietekmi uz būvniecību visā Savienoto Valstu teritorijā. Mājokļu būvniecības tēma ir bijusi viena no galvenajām D.Trampa 2016., 2020. un 2024. gada prezidenta vēlēšanu kampaņas platformām.

Nepilnas 24 stundas pirms Tramps draud ieviest globālo tarifu virknei celtniecības materiālu, tostarp zāģmateriāliem, ietekmīgā Nacionālā mājokļu būvnieku asociācija (NAHB) ir prognozējusi, ka 94 miljoni ASV mājsaimniecību (70 % tirgus) nevarēs atļauties atļauties māju par vidējo cenu, - tā ir 400 000 ASV dolāru, pamatojoties uz ienākumu sliekšni un kredītu piešķiršanas noteikumiem.

Šie secinājumi ir daļa no mājokļu pieejamības piramīdas, kas publicēta 2025. gada cenu analīzē. Tajā ir noteikts to mājsaimniecību skaits, kas spēj iegādāties mājokli dažādos cenu līmeņos: "Lielākā mājsaimniecību daļa ietilpst pirmajā pakāpē, kur mājokļu cena ir zem 200 000 ASV dolāru. Palielinoties mājokļu cenām, arvien mazāk mājsaimniecību var atļauties nākamo cenu līmeni. Mājokļiem ar visaugstākajām cenām - tādiem, kas pārsniedz 2 miljonus ASV dolāru - ir vismazākais potenciālo pircēju skaits."

Saskaņā ar NAHB datiem šādas "piramīdas" pamatā ir ienākumu sliekšnis un kredītu piešķiršanas standarti: "Saskaņā ar šiem pieņēmumiem minimālie ienākumi, kas nepieciešami, lai iegādātos

200 000 ASV dolāru vērtu mājokli ar 6,5 % hipotēku likmi, ir 61 487 ASV dolāri. Tiek lēsts, ka 2025. gadā aptuveni 52,87 miljoni ASV māsaimniecību ienākumi nepārsniegs šo sliekšni. Tādējādi tās varēs atļauties iegādāties mājokļus, kuru cena nepārsniedz 200 000 ASV dolāru.”

“Šie 52,87 miljoni māsaimniecību veido “piramīdas” apakšējo posmu. No pārējām māsaimniecībām, kas var atļauties iegādāties mājokli par cenu līdz 200 000 ASV dolāru, 23,53 miljoni ir spējīgas tikai tādu, kura maksimālā cena apmēram no 200 000 līdz 300 000 ASV dolāru. Šīs māsaimniecības veido otro “piramīdas” pakāpienu. Katrs nākamais pakāpiens vēl vairāk sašaurinās, norādot to māsaimniecību skaita samazināšanos, kuras var atļauties arvien dārgākus mājokļus.”

Šie secinājumi tika publicēti pēc tam, kad tika ziņots , ka vairāk nekā 70 % RESimpli aptaujāto amerikāņu uzsver kokmateriālu tarifu negatīvo ietekmi uz ASV mājokļu tirgu. Vairāk nekā trešdaļa (33,75 %) pauda lielu satraukumu par to, ka t.s.”tirdzniecības karš” varētu ietekmēt mājokļu tirgum nozīmīgo kokmateriālu piegādes ķēdes.

“69,50 % respondentu sagaida, ka “tirdzniecības kara” laikā mājokļu tirgus kļūs mazāk pieejams, radot bažas par iespējamu nekustamā īpašuma darījumu palēnināšanos... savukārt, 55,92 % respondentu sagaida negatīvu ietekmi uz mājokļu pieejamību ilgtermiņā,” tā norāda nekustamā īpašuma analītiķis Asads Zamans, kurš sazinājās ar *Wood Central*. “Vairāk nekā 73 % respondentu uzskata, ka šī situācija vismaz nedaudz ietekmēs mājokļu pircēju spēju nodrošināt aizdevumus vai hipotekāros kredītus, lai gan lielākā daļa respondentu sagaida, ka ietekme būs drīzāk mērena, nevis ļoti negatīva.”

ASV būvnieki veido lielus zāgmateriālu krājumus un cenšas aizvietot importētos materiālus, piemēram, duglāziju pret ASV pieejamo Dienvidu dzelteno priedi, lai pārvarētu šo strauji mainīgo tarifu izraisīto situāciju.

Home Innovation Research Labs veiktās aptaujas liecina, ka ASV vidēji vienģimenes mājā papildus aptuveni 15 000 dēļu pēdām (1000 d.p. ir 2,34 kbm) karkasa zāgmateriālu tiek izmantoti 2200 kvadrātmetri skujkoka saplākšņa un 6800 kvadrātmetri OSB plātņu.”

Protams, jāpieskaita arī koka logus, durvis un sijas: “Lai kokmateriālu ražotājs kaut ko nopelnītu, kokzāģētavas iekļauj cenā procentuālo starpību starp ieņēmumiem no realizācijas un preces pašizmaksu ņemot vērā jauno situāciju kokrūpniecības nozarē,” norāda *NAHB*. “Rezultātā izmaiņas skujkoku zāģmateriālu cenā tieši ietekmē jauno māju cenu. Tas kopā ar celtniecībā strādājošo darbinieku algu pieaugumu un augstākām procentu likmēm ir vēl viens no iemesliem, kāpēc mājokļu tirgū samazinās pieejamība.”