

فروش خانه‌های موجود (Existing Home Sales) به یکی از شاخص‌های کلیدی بازار مسکن آمریکا تبدیل شده است.



این شاخص اطلاعاتی درباره تراکنش‌های فروش خانه‌های موجود، شامل خانه‌های تک‌خانواری، آپارتمان‌ها و املاک تعاونی، ارائه می‌دهد و وضعیت فرید و فروش مسکن را در مناطق مختلف آمریکا، شامل غرب، جنوب، شمال شرقی و مرکز غرب، اندازه‌گیری می‌کند. به دلیل نقش بزرگ بازار مسکن در اقتصاد، این شاخص به دقت توسط اقتصاددانان و سرمایه‌گذاران دنبال می‌شود.

### نکات کلیدی درباره فروش خانه‌های موجود

- **ارزیابی منطقه‌ای معاملات مسکن:** این شاخص معاملات مسکن در مناطق مختلف آمریکا را بررسی و به صورت ماهانه گزارش می‌دهد.
- **شاخص عقب‌مانده:** فروش خانه‌های موجود بعد از بسته شدن معامله گزارش می‌شود و در نتیجه به عنوان یک شاخص عقب‌مانده شناخته می‌شود. این موضوع به این معنی است که داده‌های این گزارش، تا مدی تمت تأثیر تغییرات قبلی نرخ‌های وام مسکن است.

- انتشار ماهانه توسط انجمن ملی مشاوران املاک: این شاخص به طور منظم توسط انجمن ملی مشاوران املاک (NAR) تهیه و منتشر می‌شود و به عنوان یک معیار جامع برای ارزیابی وضعیت بازار مسکن استفاده می‌گردد.

### مفهوم و اهمیت گزارش فروش خانه‌های موجود

گزارش فروش خانه‌های موجود در آمریکا، بر اساس معاملات مسکونی انجام شده و قراردادهای نهایی شده است که اغلب شامل وام‌های مسکن می‌شود و بسته شدن این معاملات ممکن است ۳۰ تا ۶۰ روز زمان ببرد. از این رو، داده‌های این شاخص معمولاً به قراردادهایی که یک یا دو ماه قبل از تاریخ انتشار گزارش امضا شده‌اند، اشاره دارد. این ویژگی باعث شده که گزارش فروش خانه‌های موجود با تغییرات اخیر در نرخ بهره واکنش کُندتری داشته باشد.

### معامله‌گران فارکس چطوری از شاخص Existing Home Sales استفاده می‌کنند؟

معامله‌گران فارکس از شاخص فروش خانه‌های موجود (Existing Home Sales) به عنوان یکی از شاخص‌های اقتصادی برای درک وضعیت بازار مسکن و ارزیابی سلامت کلی اقتصاد آمریکا استفاده می‌کنند. این شاخص می‌تواند اطلاعاتی در مورد تغییرات مصرف‌کننده، نرخ بهره و متی روندهای آتی بازار ارز ارائه دهد. در ادامه، روش‌های مختلفی که معامله‌گران فارکس از این شاخص بهره می‌برند، آورده شده است:

#### 1. ارزیابی سلامت اقتصاد آمریکا

- افزایش فروش خانه‌های موجود نشان‌دهنده اعتماد مصرف‌کننده و توانایی اقتصادی بالاتر برای خرید خانه است، که اغلب به عنوان نشانه‌ای از رشد اقتصادی محسوب می‌شود. در این حالت، معامله‌گران فارکس ممکن است افزایش ارزش دلار آمریکا (USD) را پیش‌بینی کرده و به خرید آن بپردازند.
- کاهش در فروش خانه‌های موجود می‌تواند به عنوان علامتی از کاهش اعتماد مصرف‌کننده و رکود اقتصادی باشد که می‌تواند به کاهش ارزش دلار منجر شود.

#### 2. پیش‌بینی سیاست‌های پولی فدرال (رزو)

- نرخ بهره به شدت با بازار مسکن در ارتباط است. وقتی فروش خانه‌های موجود افزایش می‌یابد، فدرال (رزرو) ممکن است تمایل به افزایش نرخ بهره داشته باشد تا اقتصاد را کنترل کند. معامله‌گران فارکس از این شاخص برای پیش‌بینی واکنش فدرال (رزرو) و جهت‌گیری احتمالی نرخ بهره استفاده می‌کنند.

- در مقابل، کاهش فروش فانه‌های موجود ممکن است باعث شود که فدرال رزرو به کاهش نرخ بهره برای تمرک اقتصاد تمایل داشته باشد.



### 3. تحلیل تأثیرات نرخ بهره بر دلار آمریکا

- نوسانات نرخ بهره بر تقاضا برای وام مسکن تأثیر دارد و به همین ترتیب، بازار مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد. معامله‌گران فارکس از شاخص فروش فانه‌های موجود برای بررسی این موضوع استفاده می‌کنند که چگونه تغییرات نرخ بهره می‌تواند بر تقاضا برای دلار آمریکا تأثیر بگذارد.
- به طور معمول، با افزایش نرخ بهره، فرید فانه‌ها ممکن است کاهش یابد، که این کاهش به کاهش دلار آمریکا نیز منجر شود. در مقابل، کاهش نرخ بهره اغلب به افزایش فرید فانه و تقویت دلار منجر می‌شود.

### 4. تحلیل همبستگی بین بازار مسکن و سایر شاخص‌های اقتصادی

- معامله‌گران فارکس از شاخص فروش فانه‌های موجود در ترکیب با سایر شاخص‌های اقتصادی، مانند شاخص اعتماد مصرف‌کننده، فرده‌فروشی و نرخ بیکاری استفاده می‌کنند. به عنوان مثال، اگر همزمان با افزایش فروش فانه‌ها شاخص اعتماد مصرف‌کننده نیز افزایش یابد، این می‌تواند نشانه‌ای از تقویت پایدار اقتصاد آمریکا باشد و به همین ترتیب دلار تقویت شود.

## 5. استفاده از شافص به عنوان سیگنالی برای تغییرات احتمالی کوتاه‌مدت دلار

- معامله‌گران فارکس به طور مکرر هنگام انتشار این شافص، واکنش‌های کوتاه‌مدت دلار آمریکا را زیر نظر می‌گیرند. اگر فروش فانه‌های موجود به‌طور غیرمنتظره‌ای افزایش یا کاهش یابد، معامله‌گران می‌توانند به‌سرعت به فرید یا فروش دلار بپردازند و از فرصت‌های کوتاه‌مدت در بازار بهره‌مند شوند.

## 6. پیش‌بینی تغییرات احتمالی در سیاست‌های دولت و تاثیر آن بر بازار فارکس

- در صورتی که شافص فروش فانه‌های موجود به‌طور مداوم کاهش یابد، ممکن است دولت سیاست‌هایی برای حمایت از بازار مسکن اتخاذ کند، که به نوبه خود می‌تواند بر ارزش دلار تاثیر بگذارد. معامله‌گران با توجه به تغییرات سیاستی، سعی می‌کنند استراتژی‌های خود را برای پیش‌بینی روند آتی دلار تنظیم کنند.

به طور خلاصه، معامله‌گران فارکس از شافص فروش فانه‌های موجود به عنوان ابزاری برای سنجش وضعیت اقتصادی، پیش‌بینی تغییرات نرخ بهره، و ارزیابی روند کوتاه‌مدت دلار استفاده می‌کنند. این شافص می‌تواند سرنخ‌های مهمی درباره سلامت اقتصاد آمریکا و تصمیمات احتمالی فدرال (رزرو ارائه دهد، که به معامله‌گران کمک می‌کند تا معاملات هوشمندانه‌تری انجام دهند.

## تفاوت فروش فانه‌های موجود و فروش فانه‌های نوساز

در کنار فروش فانه‌های موجود، شافصی به نام **فروش فانه‌های نوساز** نیز وجود دارد که توسط اداره سرشماری آمریکا منتشر می‌شود. این گزارش مربوط به فانه‌های تازه‌ساز است و بر اساس امضای قرارداد فروش یا پرداخت سپرده برای فانه‌های جدید مناسبه می‌شود. در این روش، داده‌ها شامل فانه‌هایی است که ممکن است هنوز در مرحله سافت باشند، در حال سافت باشند، یا تکمیل شده باشند. به‌طور معمول، فروش فانه‌های نوساز به دلیل فرآیند سریع‌تر، یک یا دو ماه زودتر از فروش فانه‌های موجود واکنش نشان می‌دهد.

منابع و ابزارهای تحلیل داده‌های بازار مسکن



برای تحلیل بازار مسکن در آمریکا، علاوه بر شاخص فروش خانه‌های موجود، گزارش‌ها و شاخص‌های دیگری نیز وجود دارد که زوایای مختلفی از فعالیت خریداران و روندهای منطقه‌ای را ارائه می‌دهند:

1. **شاخص فروش خانه‌های در انتظار: (PHSI)**  
این شاخص توسط NAR در سال ۲۰۰۵ معرفی شد و میزان قراردادهای امضا شده برای خانه‌های موجود را بررسی می‌کند و به عنوان یک شاخص پیشرو در تقاضای مسکن مورد توجه است.
2. **شاخص مقرون به صرفه بودن مسکن:**  
این شاخص بر اساس آفرین داده‌های قیمت و درآمد، نشان می‌دهد که آیا خانواده‌های معمولی می‌توانند برای خرید یک خانه متوسط، وام مسکن بگیرند یا خیر.
3. **منمنی توزیع مقرون به صرفه بودن مسکن:**  
این شاخص بر اساس سطح درآمد خانوارها، نشان می‌دهد که چه تعداد از خانه‌ها برای گروه‌های مختلف درآمدی مقرون به صرفه هستند.
4. **گزارش‌های قیمت و مقرون به صرفه بودن مسکن در مناطق کلانشهری: (MSA)**  
این گزارش‌ها که به صورت فصلی منتشر می‌شوند، قیمت‌های فروش خانه‌های تک‌فانواری، آپارتمان‌ها و خانه‌های تعاونی را در هر منطقه مترو اندازه‌گیری می‌کنند.
5. **میانگین قیمت خانه و پرداخت وام مسکن:**  
این شاخص، میانگین قیمت مسکن و هزینه ماهانه وام مسکن را برای ۳۱۱۹ شهرستان آمریکا نشان



می‌دهد و تخییرات قیمت مسکن را بر اساس جدیدترین داده‌های قیمت از آژانس تامین مالی مسکن  
فدرال (FHFA) دنبال می‌کند.

## نتیجه‌گیری

شافص فروش خانه‌های موجود به عنوان یک معیار مهم در بازار مسکن آمریکا، اطلاعات جامعی در فصوص فرید و فروش املاک مسکونی ارائه می‌دهد و به‌طور گسترده توسط سرمایه‌گذاران و تملیلگران اقتصادی دنبال می‌شود. با توجه به تأثیرات گسترده این شافص بر اقتصاد، داده‌های آن به‌ویژه در زمینه تخییرات نرف بهره، به عنوان یک ابزار مهم در تصمیم‌گیری‌های اقتصادی و مالی مورد استفاده قرار می‌گیرد. علاوه بر این، ترکیب این شافص با سایر ابزارهای تملیلی مانند شافص‌های مقرون به صرفه بودن مسکن، به تملیل‌گران کمک می‌کند تا تصویر جامع‌تری از بازار مسکن آمریکا به دست آورند و روندهای آتی این بازار را بهتر پیش‌بینی کنند.