



Δύο από τις πιο παραδοσιακές αγορές κατοικίας στην Ευρώπη κινδυνεύουν με ύφεση; Όσο και αν ακούγεται υπερβολικό, οι αγορές κατοικίας σε Γαλλία και Σουηδία εμφανίζουν σημάδια υπερθερμανσης και δεν είναι λίγοι οι οικονομολόγοι που επισημαίνουν τον κίνδυνο να «σπάσει η φούσκα»

Η αγορά κατοικίας στη Γαλλία φαίνεται ότι υπερθερμάνθηκε τα προηγούμενα χρόνια. Οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν σε ποσοστό που πλησίασε το 9% κατά μέσο όρο το 2010. Στο Παρίσι οι τιμές εκτοξεύθηκαν και κατέγραψαν αύξηση 18% περίπου. Από την άλλη πλευρά οι τράπεζες αύξησαν τα επιτόκια τους και τον Φεβρουάριο ήταν αυξημένα κατά 73% σε σύγκριση με τον αντίστοιχο περυσινό μήνα. Πλέον οι τραπεζίτες φοβούνται ότι θα αυξηθεί ο αριθμός εκείνων που θα βρεθούν σε αδυναμία να αποπληρώσουν τον δανεισμό τους και η Τράπεζα της Γαλλίας να τις παροτρύνει να μειώσουν τα δάνεια που χορηγούν. Πως έφτασε η αγορά έως εδώ; Σύμφωνα με τις απόψεις οικονομικών αναλυτών σε αυτό συνετέλεσαν τα χαμηλά επιτόκια των ενυπόθηκων δανείων, οι φορολογικές εκπτώσεις για την ενθάρρυνση των επενδύσεων στην στέγαση και μια ενδεχομένως η αύξηση του ορίου συνταξιοδότησης! Ήδη η αγορά σε ορισμένες περιοχές έχουν ήδη αρχίσει να εμφανίζει σημάδια στασιμότητας και υποχώρησης καθώς καταγράφηκε πτώση των τιμών έως 7% το πρώτο τρίμηνο του 2011 σε σχέση με το τελευταίο τρίμηνο του 2010.

Αλλά και η αγορά στέγης στη Σουηδία, χαρακτηρίζεται ως μία επίφοβη αγορά. Από το 1997 έως το 2007, οι τιμές κατοικιών στη Σουηδία σχεδόν διπλασιάστηκαν. Από το 1996 έως το 2007, οι τιμές σχεδόν τριπλασιάστηκαν σε πέντε από οκτώ περιοχές της Σουηδίας. Η αγορά κατοικιών, η οποία κέρδισε περισσότερο από 10% κατά τη διάρκεια του 2006 και του 2007, συνέχισε να ανεβαίνει και κατά τη διάρκεια του 2008 και 2009, παρόλο που την οικονομία της Σουηδίας είχε εισέλθει σε ύφεση και η ανεργία αυξήθηκε. Τα χαμηλά επιτόκια είναι σύμφωνα με τους οικονομολόγους η αιτία της έκρηξης του αγοραστικού ενδιαφέροντος. Η αυξημένη ζήτηση από την άλλη δεν καλύφθηκε από την προσφορά και αυτός είναι ένας σημαντικός παράγοντας για την αύξηση των τιμών.