



Από όλες τις αβεβαιότητες που επικρατούν σήμερα για την πορεία της οικονομίας η αγορά κατοικίας είναι η πλέον έντονη. Ήδη σήμερα έγιναν γνωστά τα στοιχεία για μείωση επενδύσεων 19% στις κατοικίες στην διάρκεια του β' εξαμήνου σκορπίζοντας απογοήτευση στην αγορά. Άλλοι υποστηρίζουν ότι για να φτάσει η αγορά στα επίπεδα του 2007 θα χρειαστεί να περάσει τουλάχιστον μία δεκαετία ενώ άλλοι ότι βρισκόμαστε κοντά στα χειρότερα και το μόνο που μπορούμε να περιμένουμε είναι καλύτερες μέρες. Φυσικά το realestatenews . gr δεν μπορεί να δώσει απάντηση αλλά αυτό που μπορεί να κάνει είναι να επιχειρήσει να βάλει αυτό τον προβληματισμό σε ένα πλαίσιο σύμφωνα με την διεθνή εμπειρία. Το πρώτο βήμα είναι να ξεκαθαρίσουμε τι ακριβώς αντιπροσωπεύει μία κατοικία. Είναι δείγμα ευημερίας ή καθημερινή ανάγκη. Αν πιστεύετε ότι η κατοικία είναι στοιχείο ευημερίας και πολυτέλειας τότε το πιο εύλογο συμπέρασμα για το μέλλον είναι ότι αν και δεν φαίνεται σήμερα η άκρη του τούνελ εντούτοις μεσοπρόθεσμα οι τιμές θα αρχίσουν μία ανοδική πορεία και γρήγορα θα επανακτήσουν τις απώλειες που είχαν. Δηλαδή οι τιμές των κατοικιών σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα θα αυξηθούν σχεδόν τόσο γρήγορα όσο τα εισοδήματα και σε κάθε περίπτωση δεν υφίσταται θέμα υπερτίμησης τους. Εάν η στέγαση αποτελεί δαπάνη ανάλογη με εκείνη των τροφίμων τότε αυτό που θα πρέπει να περιμένετε είναι ότι η μεταβολή των τιμών, θα είναι με βραδύτερο ρυθμό σε σχέση με τον πληθωρισμό καθώς τα προηγούμενα χρόνια οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν σημαντικά υψηλότερα από τον πληθωρισμό. Επομένως ακόμα και σήμερα είναι υπερτιμημένες τουλάχιστον 15%. Ποιες από τις δύο προοπτικές είναι πιο πιθανή. Μάλλον η πρώτη. Γιατί; Είναι απλό ενώ τα βασικά είδη για κάθε οικογένεια απορροφούν ένα συγκεκριμένο ποσοστό του εισοδήματος που τείνει να μειώνεται με βάση την μεταβολή του εισοδήματος δηλαδή όσο αυξάνεται το εισόδημα τόσο μειώνεται το ποσοστό των αγορών σε τρόφιμα και άλλα είδη πρώτης ανάγκης, στην κατοικία συμβαίνει το ακριβώς αντίθετο. Δηλαδή, όσο αυξάνονται τα εισοδήματα τόσο μεγαλύτερη ποσοστιαία είναι η δαπάνη για αγορά κατοικίας. Απόδειξη, η αύξηση του μέσου εμβαδού των κατοικιών που αγόραζαν την περίοδο 1980-2007 καθώς τα τ.μ που αντιστοιχούσαν ανά άτομο αυξήθηκαν 20%. Αυτό σημαίνει ότι η αύξηση του εισοδήματος είχε ως συνέπεια την βελτίωση των στεγαστικών αναγκών των νοικοκυριών. Σε πρόσφατη μελέτη που έγινε στις ΗΠΑ προέκυψε ότι ενώ οι δαπάνες για τρόφιμα ως ποσοστό του εισοδήματος μειώθηκαν 12 ποσοστιαίες μονάδες η δαπάνη για στέγαση παρέμεινε σταθερή στο 15% περίπου του εισοδήματος. Αρκετοί οικονομολόγοι συνδέουν την εξέλιξη της δαπάνης για κατοικία με την αγορά γης. Όπως υποστηρίζουν, το γεγονός ότι η προσφορά γης είναι ανελαστική επηρεάζει τις τιμές της άρα και το κόστος κατοικίας και αυτό σημαίνει ότι μακροπρόθεσμα η τάση των τιμών είναι ανοδική και θα συμβαδίζει με την πορεία του εισοδήματος.