



Σε ποιά κατάσταση είναι σήμερα η αγορά κατοικίας. Μήπως τα σημάδια ανάκαμψης είναι τόσο μακριά και για αυτό δεν μπορούμε να τα δούμε; Είναι η ώρα για αγορά ή θα πρέπει να δούμε τα χειρότερα; Αμείλικτα ερωτήματα που δυστυχώς δεν μπορεί κανείς να δώσει μία πειστική απάντηση αφού στην πραγματικότητα το οικονομικό περιβάλλον είναι τόσο ρευστό ώστε κάθε πρόβλεψη να είναι παρακινδυνευμένη. Παρόλα αυτά υπάρχουν κάποια σημάδια τα οποία πρέπει να τα πάρουμε όλοι σοβαρά υπόψη αφού δείχνουν τις μελλοντικές τάσεις της αγοράς.

Τιμές και Πληθωρισμός.

Το 2009 διακόπηκε μία "συνήθεια" που είχε ξεκινήσει απο τα μέσα της δεκαετίας του '80. Οι τιμές πώλησης κατοικιών μεταβάλλονταν ταχύτερα απο τον πληθωρισμό. Απο το 2009 όμως οι μεταβολές του πληθωρισμού είναι υψηλότερες αφού οι τιμές των ακινήτων μειώνονται. Σύμφωνα με έρευνες που έχουν γίνει στις ΗΠΑ , η φάση αυτή διαρκεί έως και 3 χρόνια και μετά η αγορά εισέρχεται σε μία φάση που οι τιμές των κατοικιών μεταβάλλονται με το ρυθμό του πληθωρισμού. Τότε είναι που ξεκινά η διαδικασία υπερθέρμανσης της αγοράς με τις τιμές των κατοικιών να αυξάνονται περισσότερο απο ότι ο πληθωρισμός. Συνήθως για την έκρηξη αυτή απαιτείται μία εξωγενής παρέμβαση. Για παράδειγμα στην Ελλάδα η άνοδος των τιμών στα μέσα της δεκαετίας τους '80 συνδυάστηκε με τις φορολογικές ελαφρύνσεις και την καθιέρωση των επιδοτούμενων δανείων. Στις ΗΠΑ η έκρηξη της ζήτησης ήταν σε άμεση συνάρτηση με την μείωση των επιτοκίων. Σημειώνεται ότι το 2000 η Ομοσπονδιακή Τράπεζα των ΗΠΑ ξεκίνησε μια τριετή εκστρατεία για τη μείωση των βασικών επιτοκίων από 6,5% έως 1%, που επηρέασε ανάλογα και τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων .

Καλά όλα αυτά αλλά αν δεν υπάρχουν χρήματα;

Οι οικονομολόγοι συνηθίζουν να συσχετίζουν την τιμή κατοικιών με το εισόδημα . Σε περιόδους υπερθέρμανσης της αγοράς η σχέση εισοδήματος προς την τιμή της κατοικίας λειτουργεί υπερ των τιμών των κατοικιών. Όταν η τάση αυτή αντιστραφεί τότε αυτό σημαίνει ότι έρχεται αύξηση της . Για να το πούμε πιο απλά σε μία φυσιολογική φάση της οικονομίας η τιμή ανα τετραγωνικό μέτρο σε μία περιοχή είναι 3.000 ευρώ και το μεσο ετήσιο εισόδημα 30.000 ευρώ. Τότε η αναλογία τιμής προς εισόδημα 10% . Η αναλογία

Αναγνωρίστε τα σημάδια της ανάκαμψης

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 20 Σεπτέμβριος 2010 14:16 -

αυτή διατηρείται σταθερή γαι 2 χρόνια και στην συνέχεια διαμορφώνεται σε 12%,15%... Αυτό είναι το πρώτο σημάδι της φούσκας. Στην συνέχεια όταν η φούσκα σπάσει τότε το ποσοτό αυτό μειώνεται και φθάνει στο αρχικό 10%. Απο κεί και πέρα όσο συνεχίζεται η επιδείνωση τόσο αυξάνονται οι πιθανότητες να σταματήσει η κρίση και να ξεκινήσει η διαδικασία της ανάκαμψης. Ανάλογη προσέγγιση μπορεί να γίνει με την συσχέτιση των τιμών πώλησης με τις τιμές των ενοικίων.

Ενοίκια

Όσο αυξάνεται το ενοίκιο ως ποσοστό της τιμής τόσο πιο ελκυστική γίνεται η αγορά. Πρέπει να σημειωθεί ότι η προσέγγιση αυτή μπορεί να εφαρμοστεί και σε τοπικό επίπεδο ώστε να διαπιστώσει κανεί πόσο ελκυστική και ελπιδοφόρα είναι μία περιοχή σε σχέση με κάποια άλλη. Τώρα ποιά είναι η σημερινή εικόνα της αγοράς; Η μεν σχέση εισοδήματος προς τιμή πώλησης είναι περίπου αμετάβλητη , ενώ η σχέση ενοικίων προς τιμή πώλησης γέρνει υπερ των ενοικίων αλλά και οι διαφοροποιήσεις είναι οριακές. Τι σημαίνει αυτό; Υπομονη...