



Πώς μπορεί να ξέρουν οι αγοραστές ότι μία στιγμή είναι κατάλληλη για αγορά; Οι οικονομολόγοι παρακολουθούν καταρχήν τρία σημάδια που το καθένα από μόνο του αλλά και σε συνδυασμό δείχνουν αν η στιγμή είναι κατάλληλη για κάποια επένδυση. Στις ΗΠΑ χρησιμοποιούνται τουλάχιστον 10 "σημάδια" προκειμένου να αποτυπώνουν με σαφήνεια την πορεία της αγοράς αντίθετα στην Ελλάδα τα εργαλεία είναι σχετικά περιορισμένα και είναι:

1ον : Τα επιτόκια: Σήμερα βρίσκονται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα και είναι πολύ δύσκολο μετά από ένα χρόνο να βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο. Το πιθανότερο είναι ότι οι τράπεζες είτε θα προχωρήσουν σε αύξηση των βασικών τους επιτοκίων είτε θα αυξήσουν τα περιθώρια των δανείων. Γιατί έχουν σημασία τα επιτόκια; Πολύ απλά μία αύξηση του επιτοκίου «απορροφά» τις περισσότερες περιπτώσεις την μείωση της τιμής αγοράς ενός ακινήτου. Υπολογίστε το κόστος που θα έχει μία αύξηση του επιτοκίου κατά 0,5 ποσοστιαία μονάδα σε ένα 30ετές δάνειο και συγκρίνετε με το όφελος από μία πτώση της τιμής κατά 10%. Η καλύτερη πηγή άντλησης αυτών των δεδομένων είναι τα στοιχεία που δημοσιοποιεί κάθε μήνα η Τράπεζα της Ελλάδος τα οποία παρακολουθούν το μέσο επιτόκιο στεγαστικών δανείων όλων των τραπεζών που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά.

2ον : Οι τιμές των κατοικιών. Το επίπεδο των τιμών έχει υποχωρήσει αρκετά στην διάρκεια της τελευταίας διετίας. Πόσο θα διαρκέσει η πτώση; Τουλάχιστον ένα χρόνο λένε οι ειδικοί οι οποίοι υποστηρίζουν ότι σήμερα το επίπεδο των τιμών είναι περί το 55% υψηλότερο σε σύγκριση με τις αρχές τις δεκαετίας (ονομαστικές αξίες). Το ερώτημα είναι φυσικά όχι μόνο αν θα πέσουν αλλά πόσο θα πέσουν. Εκεί οι απόψεις δίστανται . Άλλοι οικονομολόγοι μιλούν για απώλειες άνω του 15% και άλλοι κάνουν λόγο για πτώση 5-8% κατά μέσο όρο. Στην Ελλάδα δείκτες τιμών ακινήτων κατασκευάζονται η Τράπεζα της Ελλάδος (ανά τρίμηνο) και η εταιρία PROPINDEX (ανά τετράμηνο)

3ον :Οι πωλήσεις. Από την πορεία των πωλήσεων εξαρτάται και η διαπραγματευτική θέση του αγοραστή. Όταν οι πωλήσεις καταγράφουν αύξηση ή είναι στάσιμες τότε το «πάνω χέρι» έχει ο πωλητής . Όταν όμως οι πωλήσεις πέφτουν τα περιθώρια πίεσης από την πλευρά του αγοραστή αυξάνονται. Σήμερα το επίπεδο των πωλήσεων νέων κατοικιών βρίσκεται στο χαμηλότερο επίπεδο στην εικοσαετία . Εν ολίγοις, οι πωλητές είναι πρόθυμοι να διαπραγματευτούν την τιμή και τους όρους. Τι σημαίνουν όλα αυτά ; Πολύ απλά οι αγοραστές έχουν το «πάνω χέρι» μετά από 15 χρόνια «απομόνωσης». Δυστυχώς στην

χώρα μας δεν υπάρχουν ασφαλή στοιχεία παρά ενδείξεις όπως για παράδειγμα τα στοιχεία που δημοσιοποιεί η Τράπεζα Ελλάδος και τα οποία βασίζονται στις εκτιμήσεις που κάνουν οι τράπεζες. Παρόλα αυτά αποτελούν μία σχετικά αξιόπιστη ένδειξη για την πορεία της αγοράς.

Χρησιμοποιούνται όμως και άλλοι τεχνικοί δείκτες όπως για παράδειγμα , οι αποδόσεις δηλαδή τα χρήματα που αποδίδει η επένδυση σε ένα ακίνητο σε σύγκριση με την αξία της επένδυση. Όσο μεγαλύτερη είναι η καθαρή απόδοση -μετά τη αφαίρεση της φορολογίας και των εξόδων- τόσο πιο συμφέρουσα είναι η επένδυση. Με τα σημερινά δεδομένα η ακαθάριστη απόδοση μίας επένδυσης σε κατοικία είναι λίγο παραπάνω από 2% ενώ ο μέσος όρος των χωρών της Δυτικής Ευρώπης κινείται ελαφρά υψηλότερα από 4%.

Επίσης το ποσοστό της ανεργίας είναι ένα "σημάδι" για την πορεία της ζήτησης όπως επίσης και η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας δείχνει την δυναμική της προσφοράς -αν και εκφράζονται επιφυλάξεις αφού πολλές από τις οικοδομικές άδειες παραμένουν στο συρτάρι. Για το 2011 εκτιμάται (ΕΕ) ότι ο αριθμός των ανέργων θα ξεπεράσει τις 700.000). Αναφορικά με την πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας προβλέπεται και νέα πτώση άνω του 10%.

Πιο ασφαλή συμπεράσματα προκύπτουν από τον συνδυασμό των στοιχείων που αφορούν στην οικοδομική δραστηριότητα και στην κατανάλωση τσιμέντου.

Σημαντικό στοιχείο είναι και η πορεία της πιστωτικής επέκτασης που παρακολουθεί τις καθαρές εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων από το σύνολο των τραπεζών. Με το τρόπο αυτό μπορεί να διαπιστώσει κάποιος, αν οι τράπεζες χορηγούν στεγαστικά δάνεια ή αν έχουν βάλει την αγορά στον "πάγο". Τους τελευταίους μήνες η μεταβολή στις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων είναι αρνητική και για το 2011 δεν προβλέπεται να αλλάξει η τάση αυτή (τουλάχιστον το α' εξάμηνο).

Τι δείχνει σήμερα η ανάλυση όλων αυτών των στοιχείων; Αυτό που γίνεται φανερό αν παρακολουθήσει κανείς όλα τα στατιστικά δεδομένα είναι ότι η αγορά κατοικία βρίσκεται στα χαμηλότερα επίπεδα της τελευταίας εικοσαετίας και δυστυχώς δεν διαφαίνονται τάσεις βελτίωσης της σημερινής εικόνας που επικρατεί στην αγορά. Παρόλα αυτά ένα είναι σίγουρο: η αγορά δεν μένει ποτέ στάσιμη και όλα μπορεί να αλλάξουν από την μία στιγμή στην άλλη...

