



Σήμερα, βρισκόμαστε σε ένα οικονομικό τέλμα με πολλούς επενδυτές να αναζητούν ευκαιρίες . Είναι-και για ποιους – καλή επένδυση η αγορά κατοικίας; Συμφέρει και υπο ποιές προϋποθέσεις; Πρόκειται για ερωτήματα που απασχολούν εκατοντάδες εκατομμύρια ανθρώπους σε ολόκληρο τον κόσμο και φυσικά πάρα πολλούς Έλληνες. Η αλήθεια είναι ότι, πλέον η επένδυση σε κατοικία δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται ως "ασφαλής αποθήκη". Η τελευταία πενταετία έδειξε ότι για την αξιολόγηση της ως επένδυση είναι συνάρτηση του χρόνου , του κόστους-συμπεριλαμβανομένου του φορολογικού- και της χρήσης. Τι σημαίνουν αυτά ; Πολύ απλά η κατοικία δεν είναι μετοχή ! Τι σημαίνει αυτό; ότι σε αντίθεση με τις μετοχές τις καταθέσεις ή τα ομόλογα και τις καταθέσεις η κατοικία στεγάζει...τα όνειρά μας. Αλλά ας πάμε τα πράγματα απο την αρχή:

Σκεφτείτε ότι πριν από 10 χρόνια, ο δείκτης S & P 500 κυμαίνονται περίπου στις 1.400 μονάδες και αρκετά χαμηλότερα . Δεν έχει μειωθεί μόνο ο S & P αλλά και Dow έχει απώλειες. Ο κίνδυνος των μετοχών θα σκεφτείτε και θα έχετε δίκιο. Υπάρχει όμως κίνδυνος στις κατοικίες; Επειδή η υποχώρηση των τιμών στην Ελλάδα είναι πρωτόγνωρο φαινόμενο ας εξετάσουμε παράλληλα και την αγορά των ΗΠΑ όπου η αγορά κατοικίας είναι πιο ευαίσθητη στις αλλαγές του οικονομικού περιβάλλοντος. Η μέση τιμή κατοικιών στις ΗΠΑ στις αρχές της χιλιετίας ήταν περίπου \$ 160.000. Σήμερα, το ίδιο σπίτι θα πωληθεί για περίπου \$ 200.000. Η αξία για το μέσο σπίτι αυξήθηκε κατά 40.000 δολάρια, ή 25% κατά τη διάρκεια της δεκαετίας. Δηλαδή έχουμε μία μέση ετήσια απόδοση περί το 2,5%. Στην Ελλάδα η αύξηση των τιμών στην διάρκεια της δεκαετίας ήταν λίγο περισσότερο από 50% δηλαδή η μέση ετήσια απόδοση κυμάνθηκε στο 5% . Καλή απόδοση ; Θα ήταν αν είχαμε υπολογίσει τον πληθωρισμό και το κόστος κτήσης και διατήρησης. Στις ΗΠΑ το ποσοστό του πληθωρισμού, είναι μεγαλύτερο από 2,2% ενώ το μέσο ετήσιο κόστος είναι 5% έως 6% .Στην Ελλάδα έχουμε υψηλότερο πληθωρισμό ενώ το κόστος (έξοδα και φόροι) κινείται οριακά σε χαμηλότερα επίπεδα. Συμπέρασμα; Οι αποδόσεις είναι αρνητικές.

Σύμφωνοι, όλοι πρέπει να έχουν μια στέγη πάνω από το κεφάλι μας και αυτό είναι που καθιστά την ακίνητη περιουσία μία καλή επένδυση. Για το λόγο αυτό αντι να μετράμε καθημερινά το πόσο ανέβηκαν ή έπεσαν οι τιμές ίσως είναι καλύτερο να αντιμετωπίσουμε την ακίνητη περιουσία ως «κομμάτι» της ζωής μας.. Ένα σπίτι μπορεί να είναι η μεγαλύτερη επένδυσή σας - αλλά δεν μπορεί να είναι καλύτερη επένδυση σας. Για το λόγο αυτό το χαρτοφυλάκιο και θα πρέπει να περιλαμβάνει ένα υγιές μείγμα από μετοχές, ομόλογα και ακίνητα .