



Παρά την κρίση, τα ακίνητα αντιπροσωπεύουν ένα σημαντικό μέρος του πλούτου των ελλήνων. Για το λόγο αυτό, το μόνιμο ερώτημα που έχουν εκατομμύρια άνθρωποι είναι πόσο θα διαρκέσει η κρίση στην αγορά ακινήτων. Κατά καιρούς εμφανίζονται διάφοροι και μιλούν για 3,5 ακόμα και για 10 χρόνια κατρακύλας. Καταρχήν αυτό που θα πρέπει να γνωρίζετε είναι ότι κανείς οικονομολόγος δεν είναι προφήτης. Οι περισσότεροι χρησιμοποιούν στατιστικά στοιχεία προκειμένου να διατυπώσουν την πρόβλεψη τους. Σε αυτά τα στατιστικά στοιχεία δεν χρειάζεται να είναι κάποιος οικονομολόγος για να έχει πρόσβαση. Για το λόγο αυτό και προκειμένου να μπορέσει ο κάθε ιδιοκτήτης, υποψήφιος αγοραστής αλλά και πωλητής να διατυπώσει την δική του άποψη καταγράψαμε τους τέσσερις παράγοντες που θα επηρεάσουν τα επόμενα χρόνια την αγορά.

1. Δημογραφικά

Τα δημογραφικά δεδομένα περιγράφουν τη σύνθεση του πληθυσμού, όπως: ηλικία, φυλή, φύλο, εισόδημα, μετανάστευση και αύξηση του πληθυσμού. Αυτά τα στατιστικά στοιχεία αν και συχνά παραβλέπονται, εντούτοις επηρεάζουν τη τιμή και το είδος των ακινήτων που είναι σε ζήτηση. Σημαντικές αλλαγές στα δημογραφικά στοιχεία ενός έθνους μπορεί να έχουν μεγάλο αντίκτυπο στις τάσεις των ακινήτων για αρκετές δεκαετίες. Για παράδειγμα, οι γενιές του baby boom που γεννήθηκαν μεταξύ 1945 και 1964 είναι ένα παράδειγμα μιας δημογραφικής εξέλιξης που επηρεάζουν σημαντικά την αγορά ακινήτων. Η μετάβαση αυτών των baby boomers στη συνταξιοδότηση είναι μια από τις πιο ενδιαφέρουσες τάσεις της αγοράς. Οι τάσεις αυτές που άρχισαν να εμφανίζονται από τα μέσα της προηγούμενης δεκαετίας θα επηρεάσουν την αγορά για πολλές δεκαετίες. Υπάρχουν πολλοί τρόποι που αυτό το είδος της δημογραφικής αλλαγής μπορεί να επηρεάσει την αγορά ακινήτων. Τα βασικά ερωτήματα που θα μπορούσε να θέσει κάποιος είναι: i) Πώς θα επηρεάσει τη ζήτηση για εξοχικές κατοικίες σε δημοφιλείς περιοχές διακοπών, καθώς περισσότεροι άνθρωποι αρχίζουν να συνταξιοδοτούνται; ii) Πώς θα επηρεάσει τη ζήτηση για μεγαλύτερες κατοικίες, αν είναι μικρότερα τα εισοδήματα και τα παιδιά έχουν φύγει από το σπίτι; Αυτά και άλλα ερωτήματα μπορεί να βοηθήσουν στην επιλογή τους είδους και της τοποθεσίας της επένδυσης.

2. Επιτόκια

Τα επιτόκια έχουν επίσης σημαντικό αντίκτυπο στις αγορές ακινήτων- με την προϋπόθεση οι τράπεζες να χορηγούν στεγαστικά. Αλλαγές στα επιτόκια επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την ικανότητα ενός ατόμου να αποκτήσει κατοικία ή κάποιο άλλο ακίνητο . Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι όταν πέφτουν τα επιτόκια, το κόστος για ένα δάνειο μειώνεται, και αυτό προκαλεί υψηλότερη ζήτηση η οποία ωθεί τις τιμές. Αντίθετα, όταν τα επιτόκια αυξάνονται, τότε το κόστος μεγαλώνει, μειώνοντας έτσι τη ζήτηση και τις τιμές των ακινήτων.

3. Η οικονομία

Άλλος βασικός παράγοντας που επηρεάζει την αξία των ακινήτων είναι η συνολική κατάσταση της υγείας της οικονομίας που μετρείται με δείκτες όπως: το ΑΕΠ , τα στοιχεία της απασχόλησης, της μεταποιητικής δραστηριότητας, κλπ. Σε γενικές γραμμές, όταν η οικονομία είναι σε ύφεση , έτσι είναι και τα ακίνητα. Ωστόσο, ο κυκλικός χαρακτήρας της οικονομίας μπορεί να έχει διαφορετικά αποτελέσματα σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων. Για παράδειγμα, αν ένα REIT έχει μεγαλύτερο ποσοστό των επενδύσεων σε ξενοδοχεία, τότε επηρεάζεται περισσότερο από την οικονομική ύφεση από ό, τι ένα REIT που είχε επενδύσει σε κτίρια γραφείων. Τα ξενοδοχεία είναι μια μορφή ιδιοκτησίας που είναι πολύ ευαίσθητη στην οικονομική δραστηριότητα. Από την άλλη πλευρά, οι ενοικιαστές γραφείων έχουν γενικά πιο μακροπρόθεσμες μισθώσεις που δεν μπορεί να αλλάξουν στη μέση μιας οικονομικής ύφεσης.

4. Πολιτικές της Κυβέρνηση

Είναι επίσης ένας παράγοντας που μπορεί να έχει ένα κυριάρχο αντίκτυπο στη ζήτηση ακινήτων και τις τιμές. Φορολογικές πιστώσεις , εκπτώσεις και επιδοτήσεις είναι μερικοί από τους τρόπους που η κυβέρνηση μπορεί να αυξήσει προσωρινά τη ζήτηση για ακίνητη περιουσία για όσο διάστημα η οικονομία είναι σε ισχύ η ύφεση . Αντίθετα η αύξηση της φορολογίας περιορίζει την ζήτηση και επιμηκύνει την χρονική διάρκεια της ύφεσης.